

A/B Egilshus

Referat af ordinær generalforsamling tirsdag den 20. juni 2006, kl. 19.00 i Islands Brygges Kulturhus

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 89 stemmeberettigede andele inkl. fuldmagter.
Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth.
Revisionsfirmaet Ernst & Young var repræsenteret ved Hanne Sandersen.
Advokat Niels Meile 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 1. behandling af 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.

Velkomst.

Netop i år er det med en helt specielt glæde at jeg vil aflægge bestyrelsens beretning.
AB Egilshus er blevet fem år og vi runder hermed en milepæl i foreningens historie.
Efter en vellykket fødsel i marts/april 2001, har AB Egilshus igennem de fem år vokset sig stor og sund. Milepælen fremkommer ved at det er her på denne generalforsamling bestyrelsen skal indløse de 5 aftaler vi lavede med medlemmerne allerede i 2001.

Vi oprettede foreningen for 5 år siden ud fra nogle konditioner der stod klart.

- Vi skulle "gøre noget" ved det utætte tag.
- Alle vinduerne mod gaden var rådne, noget måtte gøres.
- Ønsket om samtidig at udvikle et tagetageprojekt i forbindelse med renoveringen.
- Al denne renovering skulle finansieres.
- Bortfald af forbedringslejen efter fem år.

Disse opgaver er nu løst med færdiggørelsen af byggeriet.

- Taget er ikke istandsat, som oprindeligt tænkt, det er splinternyt.
- Vinduerne mod gaden er istandsat og forventes at kunne holde i 50 år ved almindeligt vedligehold.
- Andelsforeningen er ved Knopskydningsprojektet vokset med 1.778 m².
- Boligafgiften steg i alt 35 kroner pr m². pr år.
- Forbedringsleje for 1.2 mil. kroner pr. år bortfaldt den 01-06. i år.

Der er i dag ikke grund til at ændre i disse aftaler.

Renoveringen.

Som det er alle bekendt synger den omfattende byggesag på sidste vers, det er vist heller ikke en hemmelighed for nogen at ikke alt er gået som forudset. Der har været uendeligt meget "slinger i valsen" med at få byggesagens parter til at arbejde optimalt sammen, dette er aftens største underdrivelse.

Byggesagen. - Og hvad fik vi så?

Det er i dag 734 siden at de første stilladser blev rejst ved Njalsgade nr. 4, og siden har bevæget sig 386 meter langs ejendommens facade. I dag står de sidste stilladser ved Njalsgade 6, og ringen er således afsluttet. Her blot en konstatering af hvad der skete, og lidt om prisen på det leverede:

Vi fik et nyt flot tag på ejendommen.

Nyt tag er en investering i fremtiden. Ikke at AB Egilshus har foregrebet udviklingen på dette punkt. Vi har siden stiftelsen af foreningen vidst at taget på ejendommen var "bundråddent". Vi har nu sikret denne vitale del i mange år frem. Et nyt tag i denne størrelse koster ca. 17 millioner kroner.

Vi fik en helt ny tagetage som gør Egilshus ca. 1.780 m² større.

Andelshaverne på 5. sal fik muligheden for en boligudvidelse helt uden om ventelisterne, AB Egilshus voksede med ca. 1.778 m² ved at indrette det gamle tørreloft til bolig. Af disse 1.778 m² er kun 256 m² endnu ikke frasolgt til beboere. Tagboligprojektet koster ca. 5,5 millioner.

Alle ejendommens varme / vandrør i tagetagen er udskiftet.

Denne del af byggeriet kan betragtes på to måder, dels som en given nødvendighed for at kunne indrette tagetagen til boliger, men nok så vigtigt som første trin i renoveringen/udskiftningen af ejendommens varme/vand system. Da vi løbende, over driftsbudgetterne, tilsvarende skifter vand og varmerør i kælderen, så mangler vi kun det sidste, og mest komplicerede trin, nemlig at udskifte disse rør lodret op igennem alle boligerne. VVS delen koster ca. 4 millioner kroner.

3.700 vinduer til gaden er blevet gennemrenoveret og malet.

Der er afrenset, istandsat og malet ca. 3.780 vinduer mod gaden, dertil kommer butikker, porte og opgangsdøre. En sådan maler / snedkeri istandsættelse koster ca. 4,5 millioner kroner.

Gadefacadens murværk er gennemrepareret - inkl. brandmurene.

Facaden mod gaden er blevet grundigt gennemgået og udbedret. Facaderenoveringen beløber sig til ca. 2 millioner kroner.

Stilladser og byggeplads.

2,3 millioner kroner er prisen på de stilladser der var projekteret til at dække behovet for den samlede renovation, dertil kommer ca. 2,8 millioner kroner til dækning af de samlede byggepladssomkostninger.

Rygraden i ejendommens el-system er udskiftet.

Alt fra stikket i "gaden" til og med målerne i boligerne er sprit nyt. Så mangler vi bare opgangene for og bag som er et led i en senere renovering af opgangene. Det er herefter bestyrelsens håb at vi, på generalforsamlingsniveau, inden for en årrække, kan aftale at vi skifter den sidste del af installationerne inde i boligerne. Udskiftningen "fra gade til bolig" koster ca. 1,5 millioner kroner.

Der er oprettet "fornuftige" kælderrum til alle.

En forudsætning for at lægge nyt tag og indrette tagboliger var selvfølgelig at loftet blev ryddet og at alle beboerne fik anvist et andet sted til opbevaring af pulter stuff. Kælderrenoveringen kostede ca. 1 million kroner.

Projektering og rådgivning.

A4 Ingeniører og arkitekter har udarbejdet projektet og står for den praktiske gennemførelse af renoveringen. Det koster, 3,2 millioner kroner.

De uforudsete ekstraomkostninger - (budgetteret).

At et byggeri af denne størrelse ikke kan budgetteres 100% skarpt forstår vel nok de fleste. Man afsætter derfor normalt ca. 10% af byggesummen til denne post. I vores tilfælde er det ikke nok, men det skal understreges at budget og lånerammen stadig er den samme.

Der har været overskridelser af budgetterne, gode og dårlige. Nu findes gode budgetoverskridelser vel nok ikke, men - alligevel, i den forstand at vi under byggeprocessen er stødt på udbedringsarbejder som vi med fordel har kunnet tage fat på allerede nu hvor stilladserne alligevel var oppe. Jeg taler her om arbejder vi alligevel ville være tvunget til at igangsætte indenfor meget kort tid.

Der er også overskridelser af mere tvivlsom karakter, der er her tale om overskridelser hvorom foreningen har et begrundet håb om at kunne "dele" med byggesagens øvrige parter. Det er den diplomatiske udlægning, på jævnt dansk betyder det at - "så let slipper de sgu ikke".

Det endelige byggeregnskab kan vi ikke fremlægge i aften al den stund at byggeriet, som alle kan se endnu ikke er færdigt. Bestyrelsen ser frem til at de sidste stilladser fjernes i løbet af de kommende måneder, hvorefter det samlede byggeri afleveres til foreningen.

Andelsforeningen.

Vi skal i år byde foreløbig 10 nye medlemmer velkommen i foreningen.

Ud- og indflytning i huset har holdt sig på et konstant højt niveau, de nye fremlejeregler som bestyrelsen ud fra vedtagelsen på sidste års generalforsamling har fulgt, 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. Beklageligvis ser vi stadig beboere der mener at håndterer den slags bedre på egen hånd. Fremlejereglerne har nu kørt i lidt over et år, og vi vil i bestyrelsen ikke mere se på at der lades hånt om de i vedtægterne indskrevne regler om fremleje. Så for god ordens skyld, hvis du har lejet din bolig ud i en periode, uden at få foreningens godkendelse, og uden at du har udfyldt de rette dokumenter, så er det en god ide at få forholdet bragt i orden, vi minder om at sanktionen for ulovlig fremleje er eksklusion af foreningen og følgende fraflytning.

AB Egilshus ser anderledes ud i dag end det gjorde for 5 år siden, 27 boliger er blevet sammenlagt og 54 boliger er udvidet med ekstra plads på det gamle tørreloft. Det betyder at vi har mere end fordoblet antallet af boliger på mere end to værelser, sådan at vi i dag kan sige at ca. halvdelen af boligerne er på mere end to værelser. Det er en udvikling der er en direkte følge af husets, ifølge nogen, restriktive ventelistesystem, men kombinationen af sammenlægninger og knopskydninger, og det dermed øgede antal af større boliger, giver også ventelistesystemet perspektiv.

Vi er i dag 235 andelshavere, 60 lejeboliger samt 10 erhvervslejemål.

Ikke nogen stor stigning af medlemmer, men en betragtelig stigning i areal.

Fremtiden: det "gyldnende hus" - et oplæg til medlemmerne.

En af de ting der skete i stiftelsesfasen af foreningen var at vi af hhv. Peter Jahn & Partnere og "Kuben A/S" fik udarbejdet en renoverings / tilstandsrapport for ejendommen. Kuben lavede en renoveringsplan for Egilshus der, når man sammenholder renoveringsbehov og økonomi, siger at vi må indse at vi ikke har "det gyldnede hus" før år 2015. Når vi i bestyrelsen taler om "det gyldnede hus", så taler vi om en ejendom hvor alle basisfunktioner og bygningsdele fungerer optimalt, men vi taler også om et hus og omgivelser, der er rare at bevæge sig rundt i.

Med de skridt vi nu har taget, er det bestyrelsens forhåbning at vi alle sammen i 2009 kan samles i en nyrenoveret gård og ønske hinanden tillykke med husets 100 års fødselsdag, ved en passende 100 års fødselsdagsmiddag.

Set med bestyrelsens briller mangler vi endnu at renoverer:

Opgangene.

(herunder indgangspartiernes terrazzo, opgangsglys og ringeanlæg, gulv/trappe belægning og maling af væge, lofter og alt træværk).

Lodrette stigestreng og faldstammer.

Fremføring af vand til boligerne er også et sted der skal sættes ind, stigestrengene der går lodret op igennem etagerne skal udskiftes inden længe, det er nødvendigt, men som nævnt i det overstående så er vi allerede et stykke på vejen med dette, idet ombygningen af taget altså indeholder udskiftning af alle vand / varmerør deroppe, ligesom vi løbende over driftsbudgettet udskifter de tilsvarende rør i kældrene.

Vinduerne mod gården.

Det er ca. 10 år siden at alle gårdens vinduer er blevet gennemgået og istandsat, det kan nogen af os huske, resten kan vi læse i de papirer vi overtog fra den tidligere ejer. Til gengæld kan det ikke rigtigt ses på vinduerne. Det betyder at vi inden for få år skal i gang med enten en istandsættelse eller udskiftning af alle gårdens vinduer. Som et "sideprojekt" til dette har bestyrelsen drøftet at etablere "franske altaner" ved gårdværelsevinduerne, i øvrigt et forslag der senere skal debatteres her i aften.

Gården.

Som sidste hånd på værket i denne omgang skal så være en genopretning og forbedring af gården, byggeplads, stilladser og almindeligt slid har præget gården i lang tid og en indsats her er påkrævet.

Alle disse projekter er ikke noget denne generalforsamling skal tage stilling i aften, det er fremtiden. Jeg nævner det her fordi bestyrelsen arbejder på at klarlægge perspektiverne og økonomien i det, og vi vil bestræbe os på at, i løbet af efteråret, at kunne fremsende et oplæg til endelig beslutning til medlemmerne. Vi håber så at en eventuel ekstraordinær generalforsamling til vinter kan vedtage eller forkaste projektet.

Set i forhold til den byggesag vi i disse uger er ved at afslutte, er det "små projekter" hver for sig.

Økonomi.

Foreningens økonomi beskrev jeg for et år siden som stærk og robust. Det er den også - stadig. Det er dels udtrykt i at boligafgiften som lovet ligger fast efter byggeriet, det er også udtrykt i at andelsværdien atter er steget markant, i år med ikke mindre end 89%, men ingenting er gratis, det er noget vi alle ved, så en justering af boligafgiften på sigt kommer vi næppe uden om, det hænger selvfølgelig nøje sammen med hvilke tiltag vi bliver enige om i fremtiden, og hvilket niveau vi sammen lægger for driften af ejendommen.

Det er klart at husets drift og økonomi i meget høj grad i det forgangene år har ligget under for den altdominerende byggesag. Alle ressourcer har været sat til, og jeg vil her til sidst benytte lejligheden til at takke bestyrelsen for et meget stort arbejde med at få det hele til at glide bedst muligt, samtidig en stor tak til vores viceværter for, undertiden, umulige forhold i det daglige arbejde. Men allerstørst tak til alle Jer hårdt prøvede beboere for stor tålmodighed og tolerance under de til tider forrykte forhold.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til beretningen:

- Tak til bestyrelsen for et kæmpe stykke arbejde. Bliver byggesagen gennemgået yderligere i løbet af aftenen? a4 Arkitekter og Ingeniører er blevet fravalgt, men hvorfor - de er jo en del af nøglespillerne i byggesagen. - Svar fra bestyrelsen: a4 er stadig arkitekter på byggesagen, men er ikke inviteret i aften. Bestyrelsen har ikke været tilfreds med a4's arbejde. Bestyrelsen har bedt om en ny kontaktperson fra a4. Det har ikke været et optimalt forløb. Bestyrelsen har ikke ønsket en større diskussion på generalforsamlingen mellem medlemmerne og a4. - Advokat Niels Meile fortsatte: Jeg er ansat til at afslutte byggesagen. Alle løse ender skal på plads. Der skal ryddes op i fortiden og sagen skal afsluttes.
- Har vi lidt et økonomisk tab - og er a4 gjort ansvarlige? - Svar fra advokat Niels Meile:

Der er rejst krav mod a4, men beløbet kan ikke oplyses. Byggesagen skal bl.a. finansieres med lån fra Grundejernes Investeringsfond, der derfor stiller vise krav til projektet. Disse krav har a4 ikke været opmærksomme på.

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 negativt med - kr. 1.248.756,-

Indtægternes ligger tæt på budgettet, men lejeindtægt erhverv er højere, da alle lejevarslingerne nu slår igennem.

Ejendomsomkostningerne ligger også tæt på budgettet, dog er el-udgifterne generelt vanskelige at gennemskue på grund af Københavns Energis lidt specielle aconto opkrævninger. Renholdelsen har været dyrere på grund af byggeprojektet.

Finansieringsudgifterne (netto) er bedre end budgettet og det skyldes primært at foreningen har haft flere renteindtægter end planlagt.

Foreningen har haft et kurstab på ca. kr. 2. mill. Der er tale om en bogholderipost, idet kurstabet tidligere har været modregnet i andelsværdien. Men da foreningen har foretaget en låneomlægning og derfor indfriet det gamle lån, er kurstabet blevet udgiftsført i år.

Så hvis vi fratrækker kurstabet, er årets resultat tæt på det budgetterede.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til regnskabets drift:

- Hvorfor er byggesagen blevet så meget dyrere end oprindeligt budgetteret? - Kommentar fra revisor: Når byggesagen er helt færdig, vil der komme en større specifikation i regnskabet. - Svar fra bestyrelsen: Det oprindelige byggebudget var på kr. 42,5 mill. og de reelle udgifter andrager nu kr. 47 mill. Det er primært rådskaderne, karnaptårnene og malerentreprisen, som har fordyret projektet. Stilladsudgifterne er også blevet meget dyrere end forventet.
- Vi er endnu ikke blevet opkrævet for loftstrummene. Burde det ikke være sket i 2005 og har det ikke givet et tab for foreningen? Svar fra bestyrelsen: Byggeriet er projekteret i 7 etaper og det har været forkert. Alle burde have fået overdraget loftstrummene samtidig og ikke successivt. Derfor er de første loftstrum blevet overdraget for langt tid siden og opkræves stadig ikke. Men boligafgiften har alligevel været tæt på det budgetterede for foreningen generelt.
- Hvornår starter opkrævningerne for loftstrummene? - Svar fra bestyrelsen: I efteråret 2006.

Revisor gennemgik herefter aktiver og passiver. Der er hensat kr. 20.900.000,- til vedligeholdelse og opretning. Andelsværdien pr. kvm. andrager kr. 6.600,-.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til regnskabet's aktiver og passiver:

- Det fremgår af flere avisartikler at andelsværdierne holdes kunstigt oppe. Er det tilfældet her? - Svar fra bestyrelsen: Vi har for flere år siden valgt at overgå til en valuarvurdering. Det er et fast princip i foreningen. Valuarvurderingen på vores ejendom er ikke overvurderet, andre valuarer ville formentlig kunne vurdere ejendommen højere. Dette tager lidt af risikoen. Nu kender vi bedre udgifterne til byggeprojektet og har derfor ikke brug for så stor en friværdi længere.
- Hvorfor er hensættelsesbeløbet kr. 20.900.000,- så stort? - Svar fra revisor: I beløbet er der taget højde for at byggesagen ikke er endeligt afsluttet og vi er stadig lidt usikre på, hvad valuarvurderingen bliver, når byggeprojektet er endelig afsluttet. Hensættelsen skal også afdække renterisikoen og udgifter til fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

Såvel regnskabet som andelsværdien på kr. 6.600,- blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Revisor Hanne Sandersen gennemgik budgettet, som medfører uændret opkrævning af boligafgift. Den særlige moderniseringsforhøjelse, som andelshaverne har betalt siden stiftelsen, er ophørt pr. 1. juni 2006. Vi har sat forbrugsafgifterne lidt højere - igen med usikkerhed i opkrævningerne fra Københavns Energi. Finansieringen er vanskelig at budgettere, da den endelige finansiering af byggeprojektet ikke er på plads. Så her kan vi godt se afvigelser i næste års regnskab.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

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

Bestyrelsen redegjorde kort under dette punkt for bestyrelsens overordnede overvejelser omkring driftsplan og renovering i A/B Egilshus. I løbet af efteråret 2006 udarbejder bestyrelsen en detaljeret plan for den fremtidige renovering af ejendommen.

6. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne.

6.1. Ændring af § 11 og § 23. Forandringer i boligen.

§ 11 - Forandringer:

Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

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

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, før 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.

Motivation for forslag til ændring af vedtægten § 11 og § 23 – forandringer i boligen.

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.

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 begræn-

se 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.

Det er derfor foreløbigt vedtaget, at § 11 bibeholdes med enkelte skærper.

Den endelige vedtagelse af 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.

For at understrege skærpsen af § 11, ændres samtidig § 23 om eksklusion ved tilføjelse af 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.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget på sidste års generalforsamling.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Gælder forslaget kun bærende vægge? - Svar fra bestyrelsen: Ja, men også andre ændringer i lejligheden.
- Kan bestyrelsen nægte godkendelse, hvis kommunen siger OK? - Svar fra bestyrelsen: Ja, vi kan godt nægte godkendelse. Kommunen tager sig kun af det rent tekniske, mens vi også skal se på de samlede interesser i ejendommen.
- Det er ikke en god idé at bestyrelsen kan sige nej til projekter i lejlighederne.
- Bestyrelsen: Hvis kommunen altid havde det sidste ord, ville det være skidt for foreningen. F.eks. er det et krav fra foreningens side, at alle blændede døre skal være ens ved sammenlægninger. Det er ikke et kommunalt krav.
- Der bør udarbejdes en positivliste med emner, som kan godkendes af bestyrelsen.
- Vi bør vedtage denne bestemmelse i dag og så må listen komme senere.

Forslaget blev vedtaget endeligt med 53 stemmer for og 15 stemmer imod. 3 undlod at stemme.

6.2. Ændring af § 14. Flytning af punktet "eget salg" til efter den eksterne venteliste.

Ændring af § 14, stk. 2 til:

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

Forslaget blev på sidste års generalforsamling vedtaget med 75 stemmer for og 11 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Motivation for forslag til ændring af vedtægtens § 14 – vedr. flytning af punktet "eget salg" til efter den eksterne venteliste.

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.

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.

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

Der var en enkelt kommentar til forslaget:

- Det er væsentligt at andelshaveren har råderet over lejligheden. Det er derfor ikke en god idé at flytte eget salg ned til sidst i prioriteringen.

Forslaget blev vedtaget endeligt med 63 stemmer for og 8 stemmer imod. 8 undlod at stemme.

6.3. Tilføjelse til § 14, således at bestyrelsen i ”særlige tilfælde” kan rokere lejerne i Egilshus.

På sidste generalforsamling bad bestyrelsen andelshaverne om en tilkendegivelse vedr. rokering af lejere i Egilshus i ”særlige” tilfælde.

Ud af de 87 stemmeberettigede stemte 83 for, at vi skulle arbejde videre med forslaget.

Situationen er, at i det daglige arbejde står bestyrelsen nogle gange og overvejer, om det kunne være en god idé at tilbyde lejere i AB Egilshus en anden bolig. Fx kunne ældre, gangbesværede, mennesker tilbydes en lejlighed et andet sted i ejendommen på en anden etage, således at de vil have nemmere ved at komme ned af trappen etc.

I AB Egilshus har andelshavere mulighed for at få en anden (større eller mindre) bolig. Denne mulighed har lejerne ikke, og det er bestyrelsens opfattelse, at det vil kræve en ændring af vedtægterne for overdragelse af andele, hvis de skulle have det, uanset hvilken grad eller art, denne mulighed vil blive formuleret.

Forslag til ændring af betingelserne for rokering:

- en lejer kan rokere ”nedad” til en lavere etage i ejendommen og som udgangspunkt til en lejlighed af tilsvarende eller mindre størrelse

- flytningen skal enten være udgiftsneutral eller positivt økonomisk for foreningen (fx hvis der bliver solgt flere m² ved en tagbolig, og at lejer selv betaler for individuelle moderniseringer (fx køkken og bad) af den tilflyttede lejlighed)
- lejere skal **ikke** have mulighed for at flytte til lejligheder på Islands Brygge, da disse er de allermest populære for andelshaverne
- lejeren bevarer status som lejer og kan ikke indtræde i andelsboligforeningen som medlem

Effekten af ændringsforslaget til håndtering af ventelister/placering af lejernes rokeringsret på vedtægterne:

- ved flytning af lejere går overdragelser efter § 14, stk. 1 og sammenlægning forud for den interne venteliste
- den interne venteliste tilbydes den fraflyttede lejlighed

Konsekvenserne af ændringsforslaget:

- **Det attraktive element:** tagboligerne, som lejerne bebor, vil givetvis blive sat i spil hurtigere, hvilket her og nu (under forudsætning af salg/roking) vil give indtægter ved salg af tagarealet, hvis der er ledige lejligheder at rokere til for lejerne.
- **Det sociale hensyn:** lejere vil alt andet lige kunne blive boende her længere
- **Andelshavernes rettigheder:** muligheden for sammenlægning med sin nabo lejlighed går forud for roking, også af lejere. Den interne venteliste vil endvidere fortsat blive tilbudt det samme antal lejligheder, men det vil være forskellige lejligheder, der bliver tilbudt, hvilket vil kunne berøre andelshavere, der har kig på bestemte typer lejligheder (fx de traditionelt ”mindre attraktive” store lejligheder i Isafjordsgade.
- **Det økonomiske aspekt:** andelsboligforeningen vil ved salg af tagboligerne blive tilført ekstra kapital. Da tagboligerne kun kan sælges én gang, vil andelsboligforeningen teoretisk set gå glip af stigninger i andelsværdierne ved frasalget et år ude i fremtiden. I dette regnskab skal fortjenesten ved senere formentligt højere andelsværdier fratrækkes ”tab” for manglende boligafgift i den periode, hvor loftet har stået tomt. Ingen kan endvidere være sikre på, at andelsværdierne ikke kan falde, fx ved en stigende rente.
- **Betydningen for ventelisterne:** forslaget vil være neutralt for både den interne venteliste og den eksterne venteliste hvad angår antallet af tilbudte lejligheder – kun i forhold til hvilke lejligheder, der bliver tilbudt.

Bestyrelsen lægger særligt vægt på de sociale og økonomiske aspekter i rokingen af lejere især fra tagboliger til boliger andetsteds i huset. Man skal dog også være opmærksom på, at rokeringsretten vil give lejere et fortrin i forhold til roking af andelshavere, hvis man følger forslaget oven for og heri opstår netop dilemmaet mellem økonomiske og sociale hensyn på den ene side og andelshavernes rettigheder på den anden.

Bestyrelsen vil foreslå, at generalforsamlingen nedsætter et udvalg på 3 andelshavere, der sammen med 2 bestyrelsesmedlemmer forestår rokingen af lejere.

I forbindelse med forslaget foreslås tilretning af § 14 så henvisninger til stk. og pkt. svarer til den nye paragraf. Der er behov for at tilrette disse under alle omstændigheder, og om nødvendigt vil bestyrelsen foreslå dette punkt sat til afstemning separat, hvis det øvrige forslag skulle bortfalde.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Skal lejerne straffes? Hvorfor skal de ikke have mulighed for at købe den lejlighed, som de flytter ind i? - Svar fra bestyrelsen: Da vi stiftede andelsboligforeningen, sagde vi til alle lejere at det var nu eller aldrig.
- For 5 år siden ønskede lejerne ikke at deltage i foreningen. Nuværende andelshavere har taget den fulde risiko.
- Bestyrelsen: Da vi motiverede forslaget sidste år, var det primære at lejere på 5. sal ønskede at flytte nedad. Vi får samtidig frigjort areal til bolig og udvalgte lejligheder kan omdannes til andelslejligheder.
- Hvis man i henhold til lejelovens bestemmelser bytter sin lejebolig, skal den nye beboer så være andelshaver? - Svar fra bestyrelsen: Nej.
- Hvis lejere får lejligheden tilbudt som andel, vil det gå ud over ventelisterne.
- Forslaget skulle være en fordel for specielt de ældre lejere.
- Det må da være en fordel for alle lejere.

Der blev stillet følgende ændringsforslag: "Lejerne skal tilbydes lejlighed til køb som andel - inden for røking".

Forsamlingen diskuterede proceduren i dette ændringsforslag og efter moden overvejelse besluttede dirigenten at der var tale om et helt nyt og vidtgående forslag og ikke et ændringsforslag til det eksisterende. Dirigenten opfordrede derfor forslagsstilleren til at indsende forslaget som indkommet forslag til næste generalforsamling.

- Lejerne på Islands Brygge bør kunne rokere, hvis de i forvejen bor der.
- Bestyrelsen: Forslaget er udformet som ønsket på sidste års generalforsamling.

Forsamlingen blev enig om følgende ændringsforslag, idet foreningens nuværende vedtægter regulerer forholdene, som er nævnt under sidste punkt:

Forslag til ændring af betingelserne for røking:

- en lejer kan rokere "nedad" til en lavere etage i ejendommen og som udgangspunkt til en lejlighed af tilsvarende eller mindre størrelse
- flytningen skal enten være udgiftsneutral eller positivt økonomisk for foreningen (fx hvis der bliver solgt flere m² ved en tagbolig, og at lejer selv betaler for individuelle moderniseringer (fx køkken og bad) af den tilflyttede lejlighed)
- lejere skal **ikke** have mulighed for at flytte til lejligheder på Islands Brygge, da disse er de allermest populære for andelshaverne
- ~~lejerens bevarer status som lejer og kan ikke indtræde i andelsboligforeningen som medlem~~

Forslaget blev vedtaget med 68 stemmer for og ingen stemmer imod. 2 undlod at stemme. Da

det er et forslag til vedtægtsændring, kan det først vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

Der blev fremsat en tilføjelse til ovenstående:

- lejere skal **ikke** have mulighed for at flytte til lejligheder på Islands Brygge, da disse er de allermest populære for andelshaverne, ***dog skal det være muligt for lejere, som i forvejen bor på Islands Brygge at rokere til en anden lejlighed på Islands Brygge.***

Tilføjelsen blev forkastet med 30 stemmer for og 32 stemmer imod. 14 undlod at stemme.

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

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 indfrie 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 dog 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 rokering 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 indtegning 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 på sidste års generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

7. Bestyrelsens forslag til husorden og brug af gården.

7.1. Husorden.

Bestyrelsen motiverede den nye husorden og oplyste at den nuværende husorden er fra Nordens tid.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til den nye husorden:

- Det fremgår at der vil blive opkrævet "bøder" på kr. 200,- hos beboerne, hvis der efterlades affald og andre effekter på for- og bagtrapper. Skal det træde i kraft med det samme? - Svar fra bestyrelsen: Ikrafttræden vil blive snarest muligt eller efter byggeriets afslutning.
- Tidspunktet, hvor der ikke må bruges vaskemaskiner eller værktøj, er ikke tilfredsstillende (kl. 20.00 - kl. 7.00). Kl. 20.00 bør ændres til kl. 22.00.
- Bestyrelsen: Vores rengøringsselskab skal ikke flytte effekter fra hverken for- eller bagtrapper - det er beboernes opgave.
- Det fremgår at man kan blive ekskluderet, hvis husordenen overtrædes. Det virker voldsomt. - Svar fra administrator: Det er naturligvis kun i grove tilfælde, ved gentagelser og ved mange beboerklager, at en eksklusion kan komme på tale.
- Det er af brandhensyn at det er forbudt med effekter på trapperne.
- Det er et problem med parkering af barnevogne og cykler, da cykelkælderen er fyldt.

En enig generalforsamling vedtog et ændringsforslag, hvor brug af vaskemaskiner og værktøj blev ændret fra kl. 20.00 - kl. 7.00 til **kl. 21.00** - kl. 7.00.

En ligeledes enig generalforsamling vedtog følgende tilføjelse til afsnittet om cykler, legevogne og lignende: "Barnevogne skal sættes på et dertil anvist sted".

Den samlede husorden med ovenstående to ændringer blev vedtaget med 60 stemmer for og ingen stemmer imod. 2 undlod at stemme.

7.2. Ordensregler for gården.

Bestyrelsen motiverede det nye forslag til ordensregler for gården.

Der var en enkelt kommentar til forslaget:

- Der mangler en generel oprydningsbestemmelse ved f.eks. benyttelse af grill, oprydning af legetøj og anden rod.

Der blev fremsat følgende ændringsforslag som tilføjelse til ordensreglerne:

"Legetøj og andre små effekter skal efter brug placeres på en sådan måde, at det ikke er til gene eller fare for ejendommens øvrige beboere".

Ændringsforslaget blev vedtaget med 59 stemmer for og 2 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Ordensreglerne for gården inkl. ændringsforslaget blev vedtaget med 61 stemmer for og ingen stemmer imod. 1 undlod at stemme.

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 og Henrik Hartmann Bender blev nyvalgt.

Bestyrelsens sammensætning er herefter:

- | | |
|--|----------------|
| • Formand Jens Halvorsen | Valgt for 2 år |
| • Næstformand Peter Christophersen | Valgt for 1 år |
| • Kasserer Hanne Midtgaard | Valgt for 1 år |
| • Bestyrelsesmedlem Christina Frandsen | Valgt for 2 år |
| • Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg | Valgt for 2 år |
| • Bestyrelsesmedlem Stefan Valbjørn | Valgt for 1 år |
| • Bestyrelsesmedlem Henrik Hartmann Bender | Valgt for 1 år |
| • Suppleant Olav Høyland | Valgt for 2 år |
| • Suppleant Jens Boris Larsen | Valgt for 1 år |

Valg af beboerrepræsentanter til udvalg vedr. rokering af lejere:

- Sarah Madsen
- Ole Nielsen
- Camilla Vistesen
- Karin Møller Jensen
- 2 bestyrelsesmedlemmer
- 1 lejerrepræsentant

10. Indkomne forslag.

10.1. Optagelse af lån (blev behandlet efter punkt 5).

"Bestyrelsen bemyndiges til at optage anlægslån i Grundejernes Investeringsfond og Realkredit Danmark. Herunder bemyndigelse til at optage lånene som fastforrentede eller variable lån med eller uden afdrag, samt vedtagelse af bemyndigelse til at underskrive byggelånskontrakt, pantebreve, kursaftale, udbetalingsfuldmagt, opsigelser, entrepriseaftaler m.v. og i øvrigt alle

relevante dokumenter i forbindelse med byggesagen og omprioriteringen".

Advokat Niels Meile motiverede bestyrelsens forslag. Dette gav anledning til nogle indlæg for og imod afdragsfrie lån. Efter at alle havde haft lejlighed til at kommentere forslaget gik de forsamlede herefter over til afstemning.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at det med 88 stemmer for og ingen imod, idet 1 undlod at stemme var vedtaget at bemyndige bestyrelsen til at optage anlægslån i Grundejernes Investeringsfond og i Realkredit Danmark, herunder blev det med samme stemmeflertal vedtaget at bemyndige bestyrelsen til, på lånets hjemtagelsestidspunkt, at beslutte hvorvidt lånene skal optages som variable eller fastforrentede lån, som obligationslån eller kontantlån, idet bestyrelsen endelig med samme stemmefordeling blev bemyndiget til at fastsætte lånenes størrelse og hovedstol, idet byggeomkostningerne endnu ikke er endelig opgjort, og idet blandt andet hovedstolene på lånene kan være afhængig af den på hjemtagelsestidspunktet gældende kurs.

Endelig fik bestyrelsen bemyndigelse til at underskrive samtlige dokumenter, herunder pantebreve, kursaftale, udbetalingsfuldmagt og opsigelser med videre og i øvrigt alle relevante dokumenter i forbindelse med byggesagens afslutning og pantebrevenes tinglysning.

10.2. Forslag om etablering af overdækket cykel/barnevognsparkering i gården.

Forslagsstiller: Pernille & Lasse fra Egilsgade 13.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Det er ikke altid en sådan parkering vil blive brugt.
- Da vi renoverede gården, fjernede vi cykelparkeringen. Det er generelt en dårlig idé med parkering af cykler i gården.
- Det er i orden at cyklerne står på gaden.

Der blev fremsat et ændringsforslag om nedsættelse af en arbejdsgruppe, som skal udarbejde en totalløsning for gård og gade.

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Efterfølgende blev arbejdsgruppen nedsat med følgende medlemmer:

Jens Boris Larsen - Christian Johansson - Karin Møller Jensen - Kristian Jespersen - Trine Saugmann - Ann Drabowicz - David Simonsen - Hanna Leanderdal.

10.3 Forslag om indførelse af bytteret for andelsboliger i foreningen.

Forslagsstiller: Nell Andersen Doumani, Njalsgade 14, 4.tv.

I andelsboligforeningens vedtægter er der ikke nævnt noget omkring mulighed for at bytte sin andel til en anden andel (i ekstern andelsboligforening). Derfor vil jeg gerne fremkomme med forslag til justering af A/B Egilshus' vedtægter vedr. overdragelse af andel. Bytteretten skal indsættes i foreningens vedtægters § 14, stk. 1.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Det vil få den konsekvens, at alle vores ventelister vil blive sat ud af kraft.
- Det er et godt forslag. Det er svært at finde boliger i Danmark. Hvis man af arbejdsmæssige årsager ønsker en ny bolig, så er bytteretten et stort aktiv. Når lejerne har bytteret jfr. lejeloven, bør andelshaverne også have bytteretten.
- Bytteretten er en god ting, men ventelister og sammenlægninger er bedre.
- Når jeg engang flytter, vil jeg kunne udnytte bytteretten til at få en lys lejlighed i en anden ejendom.
- Bestyrelsen: Vi prøver at forhindre "penge under bordet". Bytteretten åbner op for dette, så vi træder ind på det grå marked.
- Man bør tage hensyn til beboerne og give bytteret. Det øger mobiliteten på boligmarkedet.
- Sammenlægning af lejligheder har fungeret godt i A/B Egilshus. Det vil blive ødelagt ved en bytteret.
- Mange af foreningens gode og store lejligheder vil gå til bytning og ikke til den interne venteliste.

Forslaget, som krævede 2/3 flertal, blev forkastet med 28 stemmer for og 32 stemmer imod. 2 undlod at stemme.

10.4. Forslag om mulighed for etablering af franske altandøre ud mod gården.

Forslagsstiller: Nell Andersen Doumani, Njalsgade 14, 4.tv.

Bestyrelsen oplyste at dette emne ville indgå som en del af projektet om renovering af gården og man ønskede derfor ikke på nuværende tidspunkt at tage stilling til enkeltforslag vedrørende gården. Det understreges at der omkring renovering af gården endnu ikke er taget beslutning om enkelte punkter, men at en samlet plan vil blive forelagt generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

Forslagsstiller accepterede denne forklaring.

10.5. Forslag om forbud mod at benytte grill på altaner og tagterrasser.

Forslagsstiller: Ole Strange fra Njalsgade 2.

Forslaget er begrundet i brandfaren og lugtgener for de omkringboende.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Grill i gården kan lugtes på 5. og 6. sal, så det burde også forbydes i gården. Kulgrill ønsker vi slet ikke i ejendommen.
- På grund af røgen, lugten og brandfaren bør der ikke grilles på tagterrasser.
- Der er masser af fine områder til grill på havnen.
- Grill i gården er mere generende end på altaner og på tagterrasser.
- Der er altid en risiko ved åben ild.

Forslaget blev vedtaget med 36 stemmer for og 11 stemmer imod. 8 undlod at stemme.

11. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 23.55.

ref./Preben Løth, København, 18. august 2006



Dirigent:

I bestyrelsen:
