

A/B Egilshus

Referat af ordinær generalforsamling tirsdag den 19. juni 2007, kl. 19.00 i Islands Brygges Kulturhus

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 106 stemmeberettigede andele inkl. 12 fuldmagter.

Administrator, Boligexperten Administration A/S, var repræsenteret ved Preben Løth.
Revisor, Revisionsfirmaet Ernst & Young, var repræsenteret ved Hanne Sandersen.

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 jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen.

Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen. Dog kan godkendelse 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.

Forslaget om rokering af lejerne var til 1. behandling sidste år, hvorfor det kan vedtages af 2/3 af de i dag fremmødte.

Et forslag om ændring af vedtægternes §14 kan ikke vedtages i dag, da der ikke er 2/3 tilstede, men det kan beslutes at forslaget skal til 2. behandling ved næste generalforsamling.

Lisbeth Kureer fra Boligexperten blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsesformand Jens Halvorsen aflagde bestyrelsens beretning:

”Der har været et meget mærkeligt år at beskæftige sig med andelsboligarbejde. Sådan lidt i bagkant af hele den store byggesag, der er klinget af – men trækker en lang hale af problemer efter sig, hvor der en masse ’huller’, der skal lukkes.

Fra starten af dette arbejdsår har Bestyrelsen har været målmand på alle de mange uafklarede sager byggeriet har efterladt os.

Det har været så omfangsrigt, at vi umuligt har kunnet nå det hele og vi beklager overfor alle jer, der har måttet vente meget længe på svar på netop jeres problemer, at det har været nødvendigt at prioritere al bøvlet med byggeriet først!

Alt har trukket ulideligt langt ud. Og selve lukningen af byggeriet kan ikke helt ske på det økonomiske endnu, idet der er anlagt voldgiftssager i rå mængder. Ikke mindre end 30 forhold, ligeligt fordelt på tag entreprenøren og på de projekterende arkitekter og ingeniører, skal retten tage stilling til. Det samlede byggeregnskab afhænger, i en eller anden grad, af udfaldet af alle disse sager.

Selve finansieringen af byggeriet er ikke afhængigt af disse sager, så på den måde kan økonomien siges at være afsluttet allerede nu. Vi kender prisen og økonomien er på plads.

Langt det meste af årets arbejde har på den måde ikke været voldsomt synligt for beboerne, men ligget i alt pløret efter byggeriet.

Vi havde håbet at vi i årets løb ville have kunnet bruge meget mere tid på medlemmerne og på egentligt foreningsarbejde, men, som sagt, forfærdelige bunker af tid er gået med at rydde op i fortidens synder.

Bestyrelsen vil afholde en ekstraordinær generalforsamling i efteråret / vinteren, med to ting på programmet:

Dels den samlede økonomi og finansiering af tagbygge-sagen til vedtagelse- altså endeligt lukkes. Og derfra lade retsinstanserne afgøre resten.

Og dels 'den resterende renovering'; "Det Gyldne Hus".

Og hvad gør vi så herfra

- Bestyrelsen har her i foråret også arbejdet med at opdatere ejendommens generelle tilstandsrapport med det formål, at her i aften at kunne fremlægge et overblik over den resterende renovering.
- Den renovering som, set med bestyrelsens briller, bør igangsættes umiddelbart.

Vi vil gennemgå de rå træk her i aften - for så til den omtalte ekstraordinære generalforsamling til efteråret / vinteren, at kunne sætte præcise tal og konsekvenser på.

Så er der hele værdidebatten

Værdidebat er noget alle bør have, det er oppe i tiden, og sådan har det også været omkring andelsboliger. Ikke noget med Fogh og Brian - ingen "Kanon" her, nej, det er andelsværdier der er tale om.

Andelsboliger har ellers traditionelt været en noget overset størrelse i den samlede boligdebat. Sådan lidt uinteressant noget - med fælles trappevask og god omgangstone.

Debatten om dette års andelsværdier har til gengæld været noget af et tema, et tema rigtig mange har følt at de ville sige og mene noget om.

Jungletrommerne har larmet konstant siden årsskiftet. Aviser, TV og Internet - selv Brygge Bladet har proklameret hhv. guld og grønne skove og fallit og armod, i lige doser.

Vi har her i huset i alle årene ladet ejendommen vurdere af en valuar, en erhvervs-ejendomsmægler. Og dét med et godt og fornuftigt resultat. Det har vi også gjort i år, hvilket fremgår af årsregnskabet.

Men, da valuaren havde lavet sin vurdering færdig og sat en pris på ejendommen, så kom ”de offentlige ejendomsvurderinger”. Det bevirkede, at den i forvejen opløftede stemning i andelsbolig-kredse, steg til noget nær bristepunktet.

435 millioner kroner lød vurderingen. Og JA, det er det samme hus vi taler om..

Efter mange møder, mails, regneeksempler og diskussioner i Bestyrelsen, er vi landet som det fremgår af forslaget i regnskabet. Forslaget er en fordobling af andelsværdien.

Denne værdi vil være gældende fra i morgen, forudsat at GF senere på aftenen vedtager årsregnskabet som det er fremlagt.

Bestyrelsen mener at værdistigningen er forsvarlig og et fornuftigt snit i forhold til vurderinger og markedet i København.

I forslaget ligger også den betragtning, at ejendommen jo nok ikke er blevet mindre værd når vi til den tid helt færdigmelder byggeriet på tagetagen. Denne vil så medregnes i de kommende ejendomsvurderinger. ABE har på den måde en, indtil nu, ’usynlig merværdi’.

Og hvad betyder det så?

Det betyder noget på flere niveauer.

Det betyder noget for alle os medlemmer, idet der, hvis det vedtages, bliver muligt for os, at lukke en massiv friværdi løs på kreditmarkedet.. Alle disse penge kan belånes til en relativt fordelagtig rente i bankerne. Så bliver der til en lille glad kop kaffe eller et nyt køkken.

Man kan - helt teoretisk – sige, at med den foreslåede andelsværdi ’nulstilles’ alle vores beboeres økonomiske mellemværende med foreningen. Dét i den forstand, at de af Jer der har købt en andelsbolig her i huset i det forgangene år - og altså har betalt den indtil nu højeste pris - i aften kan få en friværdi, der matcher hvad I måtte låne for at flytte ind. Altså nulstillet. Sådan teoretisk.

Så er der andelsboligforeningen

En direkte følge af den meget høje vurdering, har også en bagside, foreningsmæssigt.

En af ulemperne er, at ejendomsskatten stiger voldsomt. Ejendomsskatten udgør 34 promille af ejendomsværdien – det svarer til en skattestigning pr år på ca. 1,5 millioner.

Skatteskattestoppet ’slører’- eller udsætter - den endelige skattestigning noget, men skattestoppet forsvinder også en dag, og så vil skattestigningen evt. slå igennem med fuld styrke, uden at nogen kender betingelserne endnu, men stigningen ligger der. Blot ved ingen endnu hvornår regningen skal betales.

Vi har i år ikke budgetteret med denne skattestigning, idet netop skattestoppet bl.a. gør, at stigningen ikke slår fuldt igennem i år, men vi ved som sagt ikke, hvornår det sker.

Med hensyn til andelsboligforeningen er det jo også sådan, at uanset om ejendomsvurderingen kommer op på en milliard kroner, så har vi, som forening, stadig kun 'den samme vare på hylden'. Foreningens økonomi er stadig den samme; der indbetales boligafgift, husleje og erhvervsleje som altid, måned for måned, blot med den forskel, at vi med en høj andelsværdi selvfølgelig tjener flere penge hver gang vi sælger en lejelejlighed som andel.

Der er sket så meget i retning af at ændre andelsboligernes betingelser i de år vores forening har eksisteret. Dels den nye andelslov i 2005 og nu prisstigninger der leder tankerne hen på "Goldrush".

Og hvor efterlader det så vores andelsforening?

I forbindelse med "Andelsværdidebatten" har rigtig mange dødsdømt andelsboligformen. Forskellen op mod ejerboligmarkedet er blevet "for lille", siger man, og der er nok ingen tvivl om at der vil ske flere ændringer i fremtiden, sådan lovgivningsmæssigt.

Hvor efterlader det så idéerne om: At udnytte at vi er mange, der står sammen, kan tale sammen og aftale, f.eks. på møder som nu i aften?

I foreningen har vi gennem alle årene valgt at lægge os tæt op ad 'den originale andelsboligmodel' – altså det med at regulere frasalg via ventelister, intern rokeringsliste og ekstern indflytningsliste.

Spændende er det så at se, om folk vil købe vores boliger til den pris de nu kan komme op på. Der er både muligt og sandsynligt, at det vil tage længere tid at sælge den enkelte bolig, men vi er ikke nervøse for ikke at kunne sælge.

Ved generalforsamlingen i 2003 blev der vedtaget en vigtig tilføjelse til foreningens formålsparagraf. Generalforsamlingen valgte dengang, på bestyrelsens forslag, at stemme for at tilføje ordet "udvikling" i formålsparagraffen, der herefter lød:

§ 2 - Foreningens formål :

Foreningens formål er at erhverve, eje, drive og **udvikle** ejendommen matr. nr. 119, 120, 121, 122 og 160, Amagerbros Kvarter, beliggende Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, Njalsgade 2-22 og Egilsgade 1-23, 2300 København S.

Og det er det vi, et langt stykke af vejen, mener at have opfyldt; udviklet ejendommen, til gavn for os alle sammen.

Boligtyperne f.eks. mange har fået hhv. en bedre bolig via den interne liste, og endnu flere er flyttet ind fra den eksterne. Det skal også sammenholdes med, at ca. 80 beboere har fået meget mere plads igennem sammenlægninger og knopskydninger.

Det er vanskeligt at skabe et overblik over en 'myretue' som eksempelvis huset her. Fraflytninger, knopskydninger, sammenlægninger, interne rokeringer og eksterne indflytninger - stærkt forvirrende, men rigtig mange har i løbet af 5 år ændret deres boligomgivelser.

Måske illustreres det bedst ved at betragte det ud fra dér, hvor der absolut ikke er sket noget. 78 af vore medlemmers adresser er de samme som i 2001. 78 af os har ikke flyttet os, i den forløbne 5-6 års periode. Det vil sige, at ca. 25% af os der bor det samme sted, altså ikke har sammenlagt, knopskudt, rokeret internt eller er flyttet fra ejendommen.

En masse forvirrende tal, der er svære at overskue. Men vigtige begivenheder for det enkelte medlem af foreningen.

Bestyrelsen

Vi skal tage afsked med en stor del af den siddende bestyrelse i aften - hele 3 bestyrelsesmedlemmer og en suppleant. Vi har aldrig oplevet en så stor udskiftning før.

Ved valget af Henrik Bender, sidste år, var bestyrelsen fuldtallig for første gang i over tre år. Den glæde blev nu kort, alt for kort, for da sommeren var på sit højeste i starten af august, fik vi en nyhed af de meget triste. Den 4. august 2006 døde Olav Høyland.

Olav har været med "hele vejen", også tilbage fra tiden før andelsforeningen, hvor Olav deltog i beboerarbejdet i den daværende beboerrepræsentation. Olav indtrådte som suppleant i andelsboligforeningen Egilshus' bestyrelse ved den stiftende generalforsamling i marts 2001.

Vi har ved Olavs bortgang, alle sammen, mistet en uvurderlig ven og inspirator. Olav er meget svært at undvære i vores arbejde, og jeg tror at vi alle - ved de bestyrelsesmøder der har været afholdt siden - har opdaget hvor svært det er at mangle Olavs altid optimistiske og inspirerende syn på tingene. Til de efterladte, Olavs datter Janne og til vennen Aron blot: Tak for lån af et dejligt menneske.

Stefan Valbjørn har også været med siden starten, engageret og systematisk, og til tider bestyrelsens "hårde hund". Men nu er Stefan er blevet blød, har fundet en kæreste i Nordsjælland, og det kan vi ikke konkurrere med her i Egilshus. Så Stefan flytter fra os og genopstiller derfor ikke denne gang. Vi siger tak for 6 års deltagelse i –"det hele" - og held og lykke Stefan.

Peter, vores næstformand genopstiller heller ikke. Også Peter har været med helt fra begyndelsen; beboerforeningen, stiftelsen af ABE og alt, hvad der er sket siden.

11 år. Det er rigtig lang tid, og vi kan i det stille håbe på, at du slet ikke kan undvære at have med det store hus at gøre og måske – på et andet tidspunkt – se dig igen, i en eller anden form for arbejde omkring huset her. Tak for overblikket, indputs og udbrud.

Henrik blev, som nævnt i starten, indvalgt for et år ved sidste års GF. – Henrik har i årets løb skabt foreningen en ny flot hjemmeside. Der arbejdes med de sidste ting i disse dage, og hjemmesiden vil gå i luften i løbet af kort tid.

Henrik har også valgt, ikke at genopstille til bestyrelsen. Så stor tak for den positive indsats i året der gik.

Der er på den måde lagt op til den største udskiftning af bestyrelsesmedlemmer, vi har set. Men, vi ser med fortrøstning frem til at generalforsamlingen i aften vælger den bestyrelse vi skal have i de kommende 12 måneder.

Jeg vil hermed slutte med at sige tak til den afdgående bestyrelse.

TAK for et godt og solidt stykke arbejde.”

Der var ingen spørgsmål og kommentarer til beretningen:

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. 3.882.048,00.

Indtægterne ligger tæt på budgettet, de er små kr. 200.000 højere, ligesom ejendomsomkostningerne også ligger tæt på budgettet. Renholdelse har været lidt dyrere, til gengæld er forbrugsafgifterne mindre end budgetteret.

Finansieringsudgifterne netto er bedre end budgettet og det skyldes primært, at foreningens nye lån i RD ikke er effektueret endnu.

Der var ingen spørgsmål og kommentarer til regnskabets drift.

Revisor gennemgik herefter aktiver og passiver. Der er hensat kr. 9.450.000,- til vedligeholdelse og egenkapitalen udregnes på grundlag af bogførte værdier.

Eventualforpligtelser udgøres af depositum vedr. bryggenet, garantier overfor andelshaverne og en voldgiftssag mod foreningen i forbindelse med byggesagen. Bestyrelsen har dog tillid til, at byggeteknisk rådgiver kan inddrages/bøde for det, hvis sagen tabes.

Endvidere er der en eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af de sidste lejemål til ikke-medlemmer til andelslejlighed.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til regnskabets aktiver og passiver:

Spørgsmål: Hvornår kan man forvente, at skulle betale hvad man skylder for tagboligen?

Svar fra bestyrelsen: Som udgangspunkt skal man betale mellemværendet 3 måneder efter overdragelsen. Lige her og nu kan vi ikke svare på, hvornår overdragelsen finder sted.

Spørgsmål: Er varmeudgifterne påvirket af byggeriet?

Svar fra bestyrelsen: Vi vender tilbage med en redegørelse i forbindelse med den kommende renovering.

Godkendelse af selve regnskabet *ekskl. værdiansættelse* blev enstemmigt vedtaget.

Ejendommens offentlige vurdering pr. 1/10 2006 andrager kr. 435.000.000 (næste offentlige vurdering foretages 1/10 2008). Handelsværdien er af Wiborg & Partnere, ejendomsmæglere & valuarer ansat til kr. 388.300.000, og beregning af andelsværdien tager udgangspunkt i den offentlige vurdering. Beregningsmetoden er den offentlige vurdering fratrukket den bogførte værdi med fradrag af prioritetsgæld tillagt egenkapitalen minus hensættelser.

Spørgsmål: Er det muligt at sige nej til stigningen?

Svar fra administrator: Hvis der stemmes nej må vi have et andet forslag. Der skal sluttes med en andelsværdi.

Spørgsmål: Kan denne lavere værdi fastsættes nu?

Svar fra administrator: Ja, man kan komme med et ændringsforslag.

Spørgsmål: Kan man forestille sig lidt mindre stigning af hensyn til nye andelskøbere?

Svar fra administrator: Et flertal i forsamlingen skal godkende dette på en generalforsamling

Kommentar: Det er ikke forbudt at sælge sin lejlighed til under prisen.

Spørgsmål: Er det en valuarvurdering næste år, der vil ligge til grund for andelsværdiens udregning?

Svar fra bestyrelsen: Ja, det vil det typisk være.

Kommentar fra revisor: I regnskabet er ikke indarbejdet det fulde omfang af byggeriet. Der er nogle løse ender og mange sager, der skal afgøres, før vi ved hvad det koster og lånekapitalen er fremskaffet.

Kommentar fra administrator: Gælden, som har finansieret tagboligerne er med i regnskabet, men værdien er ikke med. Der ligger et skjult aktiv uanset, hvilken vurdering der vælges, da gælden er med i beregningen.

Spørgsmål: Ved I hvad værdien er sat til? Vil den opveje forskellen - Altså værdien af byggeriet?

Svar fra bestyrelsen: Det ved vi ikke, men valuarvurderingen steg med ca. 37.mio. som følge af denne post. Den offentlige vurdering vil nok stige med nogenlunde samme tal. Den offentlige vurdering har ikke indregnet de sidste nye m2, men valuaren har lagt dem til i vurderingen. Ingen ved hvad man om 1 år vil vurdere det her til. Valuarens vurdering vil efter al sandsynlighed stige, især i lyset af den offentlige vurdering.

Kommentar: I en anden andelsboligforening valgte de at have 4 andelsværdier til afstemning, og hvis nogen vil stemme anderledes, skal der fremsættes ændringsforslag.

Andelsværdien på kr. 13.200,00 pr. m2 blev vedtaget med 95 stemmer for, 6 stemmer imod. 3 undlod at stemme.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder bestyrelsens forslag til fastsættelse af boligafgift.

Revisor Hanne Sandersen gennemgik budgettet, som skal ses som et styringsredskab. Der budgetteres med kr. 15,9 mio. i boligafgift, da alle nu bliver opkrævet, hvilket medfører **uændret** opkrævning af boligafgift.

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. Men tallet skulle gerne nogenlunde holde.

Vi har budgetteret med et overskud kr. 2.309.000.

Budgettet for 2007 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 ved hjælp af dias show med følgende indhold:

Renoveringsplan: 2007- 2010.

Det gyldne hus

- ✓ Opdateret tilstandsrapport
- fysisk virkelighed
- økonomisk virkelighed
- ✓ Færdig 2009

7½ år vs. 15 års renoveringsplan

- ✓ Målsætning
- Renovering af 27 opgange, mod gård og gade.
- Renovering af gårdfacade og vinduer.
- Udskiftning af faldstammer og stigestreng.
- Renovering af varmecentral og føderør.
- Renovering af gården.
- Facaderenovering af 3 ”butikshjørner”.

Praktisk gennemførelse

- ✓ Bestyrelsen vil stå for gennemførelsen
- ✓ En masse brugbar erfaring
- ✓ Rådgivere
- ✓ Tage højde for de ting, vi – nu – ved kan være kritiske

Fase 1. Opgangene

✓ Opgangene:

- Indgangspartierne, terrazzo.
- El renovering, inkl. opkaldssystem.
- Maling af opgange mod gaden.
- Ny gulv / trappe belægning.
- Postkasser. – (ny lov).
- Konsulent og teknikerbistand.

Pris 7 millioner kr.

Fase 2. Fyrkælder

✓ Fyrkælder / Varmesystem

- Efterisolering af varmekælder.
- Separation af et-strengssystem.
- Nye radiatortermostater hvor dette behøves.
- Teknisk ombygninger.
- Konsulent og teknikerbistand.
- Pris 1 million kr.

Fase 3. VVS.**✓ Vand & Varmesystem:**

- Nye køkken og badeværelse faldstammer.
- Ny stigestrange til vand i køkken og bad.
- Ny stigestrange til fremføring af varme.
- Efter reparationer i bad og køkken.
- Konsulent og teknikerbistand.
- Pris kr. 6 millioner

Fase 4. Gården.**✓ Gårdfacade og vinduer og køkkentrapper:**

- Udskiftning af vinduerne mod gården
- Facadebehandling – maling og puds
- Køkkentrappeprojekt, maling og dekorerings
- Gårdprojekt – Børn – Voksne
- Konsulent og teknikerbistand

Pris kr. 15 millioner

Fase 5. "det sidste".**✓ Gårdfacade og vinduer og køkkentrapper:**

- Ommuring af de tre "butikshjørner"
- Murreparation af indgangspartier ved opgangsdørene
- Butiksfacaderne
- Konsulent og teknikerbistand
- Pris kr. 1 million

Franskealtaner**✓ Gårdfacade og vinduer og køkkentrapper:**

- Erstatte alle gårdværelsevinduerne med "franskealtaner"
- Pris ca. kr. 5 millioner ekstra

Centrale emner**✓ På kort sigt**

- Prioritering
- Økonomisk
- Driftmæssigt
- Dele af arbejderne prioriterer sig selv
- El i opgangene og på bagtrapperne skiftes nu
- Varmesystemet skal optimeres inden oktober.

Samlet pris

Opgangene	7 mil. kr.
Fyrkældereren	1 mil. kr.
VVS	6 mil. kr.
Gården	15 mil. kr.
Det sidste	1 mil. kr.
I alt	30 mil. kr.
Franske altaner, ekstra	5 mil. kr.
I alt inkl. Franske altaner	35 mil. kr.

Prisen pr. m2 pr. år / kr. 60 m2 pr. år

Opgangene	34 kr. / 2.040 kr.
Fyrkældereren	5 kr. / 291 kr.
VVS	29 kr. / 1.749 kr.
Gården	73 kr. / 4.371 kr.
Det sidste	5 kr. / 291 kr.
I alt	146 kr. / 8.743
Franske altaner, ekstra	24 kr. / 1.457 kr.
I alt inkl. Franske altaner	170 kr. / 10.200 kr.

▼ Stigningerne i boligafgiften vil ikke slå helt igennem, pga.:

- Besparelser, f.eks. sparet varme
- Finansiering over driften, f.eks. via overskud
- Salg af lejelejligheder
- Alternative lånemuligheder
- Lejerne skal betale dele af renoveringen.

Der var enkelte spørgsmål til renoveringsplanen:

Spørgsmål: Ejendomsværdien vil vel stige betydeligt? Ejendommen er nedslidt og mangler efterreparationer. Gården ser trist ud, så jo hurtigere renoveringen starter jo bedre.

Svar fra bestyrelsen: Det er rigtigt at værdien stiger, men der er også tiltag, der ikke giver noget til værdistigningen, men det er også godt at have noget pænt at se på.

Spørgsmål: Over hvor lang en årrække vil der være huslejestigning?

Svar fra bestyrelsen: Det vil ikke være en engangsstigning, men udgiften vil blive fordelt over ca. 30 år.

Kommentar: En ide, der er værd at overveje er at hovedtrappen brandsikres, bliver malet og gjort flot, så er det ikke nødvendigt at have køkkentrapper, de kunne så inddrages til beboelse og altaner.

Kommentar: Vi kan minimere boligafgiftsstigninger i forbindelse med renoveringen ved at betale med en blanding af de penge vi har og låne resten. Vi kan bruge lejlighedssalgene til at nedbringe den gæld, vi er nødt til at lånefinansiere.

Spørgsmål: Kan vi få målere på varmen, digitale målere der måler det reelle varmeforbrug, er det en del af forslaget?

Svar fra bestyrelsen: Ja, og der er forskel på rumtemperatur og forbrug og som udgangspunkt vil nye målere ikke være så meget anderledes. Alternativet er at gå i gang med varmekælderens, det giver ingen mening at sætte nye varmemålere på et gammelt anlæg.

Spørgsmål: I de nye tiltag kommer der målere på vand?

Svar fra bestyrelsen: Ja, i forbindelse med udskiftning af vandrørene.

Kommentar fra bestyrelsen: Renoveringsplanen skal godkendes på en ekstraordinær generalforsamling, som der vil blive indkaldt til i vintermånederne. Der kommer nye vinduer til gården, til gaden er de renoveret.

6. Bekræftelse af vedtægtsændring af § 14: Tilføjelse vedrørende rokering af lejere

På foreningens generalforsamling i 2005, 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.

På generalforsamlingen i 2006 fremlagde bestyrelsen så et konkret forslag. Forslaget blev vedtaget med 63 stemmer for og 8 stemmer imod. 8 undlod at stemme.

Ud fra disse to tilkendegivelser fremsættes forslaget nu til endelig vedtagelse og til indskrivning i vedtægterne.

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. (F.eks. hvis der bliver solgt flere m2 ved en tagbolig, og at lejer selv betaler for individuelle moderniseringer (f.eks. køkken og bad) af den tilflyttede lejlighed).
- lejere skal **ikke** have mulighed for at flytte til lejligheder på Islands Brygge, da disse er de aller mest populære for andelshaverne.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

7. Valg af revisor.

Ernst og Young blev enstemmigt genvalgt til foreningens revisor.

8. Valg til bestyrelsen.

Næstformand – nyvalg
Kasserer – Hanne Midtgaard genopstiller
Bestyrelsesmedlem – nyvalg
Bestyrelsesmedlem – nyvalg
Suppleant - nyvalg

Sanne Husmer, Rune Andersen, Hanne Midtgaard og Sune Nymann opstillede og blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsens sammensætning er herefter:

- | | |
|--|----------------|
| • Formand Jens Halvorsen | Valgt for 1 år |
| • Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer | Valgt for 2 år |
| • Bestyrelsesmedlem Rune Andersen | Valgt for 2 år |
| • Bestyrelsesmedlem Christina Frandsen | Valgt for 1 år |
| • Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg | Valgt for 1 år |
| • Bestyrelsesmedlem Hanne Midtgaard | Valgt for 2 år |
| • Bestyrelsesmedlem Sune Nymann | Valgt for 2 år |
| | |
| • Suppleant Trine Saugmann | Valgt for 1 år |
| • Suppleant Jens Boris | Valgt for 2 år |

9. Valg til Bryggenets repræsentantskab.

Følgende blev valgt til Bryggenets repræsentantskab:

- Christian Johansson
- Jørgen Riis
- Rudi Sommerlund
- Brian Andersen
- Morten Linkimer
- Sarah Madsen

10. Indkomne forslag.

Forslagene er stillet af Brian Højmark Andersen & Lena Avlund Therkelsen, Njalsgade 4, 2.th.
Ændring af husorden- simpelt flertal.

1) Forslag om tilladelse til og regler for at benytte grill på altaner og tagterrasser:

Det er tilladt at benytte grill på altaner og tagterrasser i tidsrummet 18.00 til 21.00 under iagttagelse af følgende:

- Grillen skal anbringes på et ikke-brændbart underlag og ikke for tæt på brændbare materialer.
- Der må kun bruges trækul eller grillbriketter
- Der skal tages hensyn til naboer

Bemærkning til forslaget: Der er i brandvedtægterne for København ikke forbud mod at grille på altaner, men i pjecen "Undgå brand derhjemme" udgivet af Københavns Brandvæsens forebyggende afdeling anbefales, at man overholder ovenstående punkter. Ved at begrænse tidsrummet til 18.00 til 21.00 er lugtgenerne ikke større end fra almindelig madlavning.

Kommentar: Alt er af træ, så brandfaren er stor, der findes ikke ikke-brændbart underlag. Vi har træterrasser på 5. og 6. sal. Det kan ikke anbefales. Forslaget er useriøst formuleret, hvad er for tæt på og hvad er brændbart.

Kommentar fra en brandmand: Fuldstændig tilslutning til kommentarer, en ting man skal tænke på, er at man kan få brandfaren undersøgt af den forebyggende afdeling i brandvæsenet. De kommer ud og vurderer, hvad der er brandsikkert, og det er meget letsindigt at sætte en Weber grill op. Gløderne ryger alle mulige steder hen. Man skal tænke sig meget om og få en undersøgelse først fra Brandvæsenet.

Kommentar: Det kunne da være dejligt at grille, så lad os dog få det undersøgt.

Kommentar: Det handler om sikkerhed, lad os få grillplads i gården i stedet, og så også komme hinanden ved. Få det undersøgt, så har vi et reelt grundlag at diskutere på.

Forslaget blev forkastet med 20 stemmer for og 65 stemmer imod. 10 undlod at stemme.

Bestyrelsen blev anmodet om sammen med brandmanden og evt. forslagsstiller at undersøge omkring brandsikkerheden, så i hvert fald lovgivningen er på plads.

2) Forslag til ændring af regler for overdragelse af andel ved fraflytning.

§ 14 stk. 1 ændres til: Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje eller i lige vandret linje (dvs. søskende) eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Bemærkning til forslaget: I mange tilfælde vil andelshaveren alligevel kunne sælge til søskende ved at lade salget gå via forældrene. Ved at legalisere salg til søskende stilles alle lige.

Kommentar: Det er kun søskendedelen, der er lagt ind i forslaget. Fælles mor eller fælles far. Moderne familieformer er komplekse, skal det kun være biologisk? - Vi må have en præcisering af hvem, der er familie, så vi ved hvem der er familie.

Kommentar fra administrator: Familieskabet skal dokumenteres. Der er juridiske regler, der regulerer, hvem der er mor, far, bror eller søster.

Kommentar: Det bliver sværere og sværere at få en andelslejlighed. Så at stemme for betyder, at man skal at man være knyttet til en andelshaver, og det er synd at vi efterhånden skal være en loge.

Kommentar: Ventelisteprikket fungerer fint, det er enkelt og gennemskueligt.

Forslaget blev forkastet med 38 stemmer for og 44 stemmer imod. 13 undlod at stemme.

11. Eventuelt

Kommentar: Det er bestyrelsen der forestår køb og salg, det foreslås, at Boligexperten skal stå for køb og salg af lejligheder.

Administrator: Forslaget skal stilles på en generalforsamling for at kunne vedtages.

Bestyrelsen: Der er ikke nogen regulering i vedtægterne om hvem der skal gøre det. Det er ikke det mest normale at bestyrelsen står for salget, men hvis vi overlader det til Boligexperten forbliver arbejdsmængden stort set den samme. Vi skal stadig gøre alt det praktiske med hensyn til aflæsning af el, fremvisning etc. Og det er beboerne, der har gavn af det.

Spørgsmål: Er der forskel for køber og sælger om det er bestyrelsen eller Boligexperten, der forestår proceduren, her tænkes mest på tidshorizonten?

Svar fra administrator: Forskellen består i, at det så er Boligexperten, der udarbejder købsaftalen, når papirerne er klar. Boligexperten skal have materialet af bestyrelsen.

Svar fra bestyrelsen: Da vi i sin tid valgte at gøre det selv, var det fordi det ikke gjorde nogen forskel. Vi ville hellere have pengene i kassen. Vi er mere engagerede i lejlighederne og får bedre kontakt med køberne. Endvidere skal vi være opmærksomme på, at den sum vi skal give Boligexperten for at sælge lejligheden, er den sum vi selv tjener, og vi beholder nærheden.

Kommentar: Lad os skille tingene ad. Lad eksperterne komme til, da nogle salg har taget flere måneder. Man kan jo aftale, at det max. må tage et vist tidsrum.

Kommentar fra administrator: Hvis proceduren skal ændres kræver det, at der til næste generalforsamling fremsættes et konkret forslag.

Spørgsmål: Når vi alligevel skal have kontakt med brandvæsenet, kan vi så gøre opmærksom på kælderrummene, gennemgang af disse med hensyn til brandfare?

Svar fra bestyrelsen: Det bliver gjort automatisk i forbindelse med afslutning af byggesagen.

Kommentar: Alt hvad der står på bagtrapperne er brandfælder, ligesom storskrald er brandfælder.

Kommentar fra bestyrelsen: Storskrald er et tilbagevendende problem. Vi har meget lidt udenomsplads. Vi har spurgt brandvæsenet, hvad skal vi gøre for at minimere brandrisikoen.

Spørgsmål: I husordenen står at der ikke må stå noget på trapper og bagtrapper. Hvem håndhæver forbudet og opkræver bøden på kr. 500,00?

Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen og personalet skal håndhæve det. Det går ikke så godt, men måske kan den nye bestyrelse gøre noget.

Kommentar fra bestyrelsen: Storskrald er ikke til flasker eller poser med aviser og blade.

Kommentar fra bestyrelsen: Forbudet mod cykler i gården bliver nu håndhævet, de vil blive fjernet snart.

Spørgsmål: Hvem har lavet reglen om, at man ikke må cykelparkere i gården? Der er ingen i kommunen, der har dikteret nogen, hvad gården skal bruges til.

Svar: Det er den tidligere udlejer, der har dikteret det, og den regel har andelsboligforeningen videreført.

Kommentar fra bestyrelsen: Vi har søgt om opsætning af cykelstativer på gadesiden.

Spørgsmål: Kan I planlægge cykelparkering i gården?

Svar fra bestyrelsen: Det er med i overvejelserne.

Kommentar fra bestyrelsen: Cyklerne i gården bliver stillet ud på gaden snart.

Kommentar: Barnevogne er også et problem i kælderen.

Svar fra bestyrelsen: Gårdlauget der er nedsat på sidste års generalforsamling skulle se på disse forhold også. Det er bare ikke rigtig blevet til noget. Hvis man vil være med i udvalget omkring gården, kan man henvende sig til bestyrelsen.

Kommentar fra bestyrelsen: Nogle har haft problemer med at cykler forsvinder, men nu bliver der opsat videokamera til overvågning af cyklerne.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22,25.

Dirigent:



I bestyrelsen:

Jens HANVORSEN
Selidgaard Peter
Christina Jandrup
Eva HANSEN

Referent:

Lisbeth Kureer
27/6 2007

