

A/B Egilshus
Referat af ordinær generalforsamling
mandag den 16. juni 2008, kl. 18.30
i Kulturhuset Islands Brygge

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 59 stemmeberettigede andele inkl. 4 fuldmagter. Administrator, Boligexperten Administration A/S, var repræsenteret ved Preben Løth og Michael Raft. 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 beslutningsdygtig dog med hensyn til de to forslag fra bestyrelsen, punkt 8, om hhv. ventelister og el-renovering kan ikke vedtages i dag, da der ikke er 2/3 tilstede, men det kan besluttes at forslaget skal til 2. behandling ved næste generalforsamling.

Godkendelse af forslag om vedtægtsændringer kan 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.

Michael Raft fra Boligexperten blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsesformand Jens Halvorsen aflagde bestyrelsens beretning:

Vi afholder i aften den 7. generalforsamling i foreningens korte turbulente historie.

Vi skal ved denne generalforsamling i aften, sige goddag til 21 nye medlemmer af foreningen, og det passer sig sådan at vi i årets løb har sagt farvel til præcis 21, nu forhenværende medlemmer, som i årets løb er fraflyttet foreningen.

Vi skal se lidt på hvad der skete i året der gik. Hvad nåede vi, og hvad mangler vi.

Driften af ejendommen.

Hvad er der så sket i årets løb, sådan helt håndfast, og hvad mangler der at ske. Her skal nævnes:

Graffiti.

Gadefacaden mod Njalsgade og Islands Brygge er blevet rensat for graffiti, der er lykkedes at fjerne det hele, minus to sølvfarvede tags på Njalsgade 8, de to kræver mere end det øvrige.

Murværket skal herefter beskyttes med en "coatning" en slags hinde der gør senere afrensninger lettere. Når vi kun har fortaget graffiti bekæmpelse i de to gader, så er det fordi det er der graffiti kommer, der er ingenting i Egilsgade.

Cykelstativer, fællesveje og fortov.

Vi truede sidste år med at opsætte cykelstativer i Njalsgade og Egilsgade, og man kan med rette undre sig over at de endnu ikke er dukket op endnu. Forklaringen er blandt andet at Egilsgade har i årets løb ændret status fra privat fællesvej til offentlig vej, det har kompliceret sagen noget.

Byggetilladelsen var derfor meget længe undervejs, og da vi endelig fik den, så skulle der lige sættes parkerings automater op, og cykelstativernes "vinkel" på murværket skulle så ændres.

Men nu kommer de – cykelstativerne. Ca. 60 i hver gade.

Kloaker og Rotter.

Ret efter nytår fik vi så en ny udfordring, en af de alvorlige, vi fik nemlig rotter i gården.

Pludselig piskede der rotter rundt i vores gård, helt uden hensyn til at vi faktisk ikke bryder os så meget om dem.

Det hele skete på et par uger. Hvor de kom fra ved vi faktisk ikke, blot så vi at "det naturlige antal rotter" – dem der altid vil være i vore kloaker, eksploderede og antallet steg dramatisk.

En af forklaringerne vi fik fra fagfolk er, at de meget milde vintre vi oplever nu, sætter rotter i stand til at yngle igennem hele vinteren.

En anden forklaring er at med de mange store udgravninger i området omkring os, har rotterne færre og færre steder at løbe hen.

Tilvæksten af rotter fik os i alle tilfælde til at indse at noget radikalt skulle gøres lige nu.

Der var to ting vi kunne gøre:

Dels sørge for at de ikke kan løbe rundt her

Dels sørge for at der ikke er noget at løbe rundt efter.

Det første er nu afhjulpet idet hele kloaksystemet i gården er blevet grundigt repareret.

Ikke at kloakkerne var så dårlige, men det store antal rotter gravede gange under brøndene, hvorved brøndene "satte sig" og knækkede alle grenrør af, sådan at endnu flere rotter slap op på overfladen. På den måde var problemet selvforstærkende.

6 kloakbrønde er nu blevet udskiftet samt mange meter kloakrør. Kloaksystemet er nu lukket og alle kendte problemer sat i stand.

En vigtig erfaring vi fik af denne ubehagelige situation er at: beboernes observationer er enormt vigtige. Selv om vi har professionelle folk med meget viden om den slags, og med TV inspektion og farvet røg, - så var det her udslagsgivende, at en vaks beboer bemærkede sig at nogle rotter fulgte en bestemt rute hver dag, da vi så gik ruten igennem, fandt vi "hoved lækagen" under et af blomsterbedene.

Den anden del af problemet, det med at sørge for at der ikke er noget at komme her efter, det er der vores adfærd i ejendommen kan hjælpe gevaldigt til med at holde problemet nede.

Der handler simpelthen om at vi alle hjælper med til at der ikke er noget at æde for rotterne. Derfor:

LUK ALTID LÅGENE PÅ SKRALDECONTAINERNE EFTER DIG.

Vi ved godt at det ikke altid kan lade sig gøre, og at der indimellem hersker kaos i skralde rummene.

Bestyrelsen arbejder med at omlægge driften mht. affald. Det er svært, idet vi har for lidt plads i forhold til hvor meget kapacitet vi skal bruge.

En af løsnings modellerne vi arbejder med, er at skille alt erhvervsaffald ud fra beboernes affald, og samtidig separere alt pap fra, ved at indsamle det og komprimere det.

Storskrald og ombygninger.

Nu vi er ved affaldshåndteringen, storskralderummet ved Egilsgade 9 er altid en snak værd.

Vi har efter ombygningen dernede, oplevet at - det kan faktisk fungerer, i temmelig lang tid, men

Så kommer der altså lige en nedrevet skillevæg, delt i to måske tre stykker samt et nedrevet køkken med tilbehør, - og det går altså ikke, det er ombygninger i lejligheder, der får det til at bryde sammen hver gang. Så vi må igen henstille til at når man skal rive en hel eller halv lejlighed ned, så skal man afsætte i budgettet til bortkørsel af byggeaffald, for det er ikke storskrald!

Byggeaffald i storskraldsporten er ikke tilladt. Vi kan ikke få skraldefirmaet til at flytte det.

Energistyring og Varmekælder.

En af de mest spændende ting vi har arbejdet med er opdatering af vores varmekælder og en effektiv energistyring af vores forbrug.

Vi har bedt vores energikonsulent Mads Lange, om at fremlægge nogle af de tiltag der er sket i årets løb her i aften, Mads vil også fortælle om den kommende energimærkeordning der indføres som lov næste år, så den del af sagen vil jeg ikke gå meget ind i.

Men der er en forhistorie som skal fortælles her i aften:

Da vi gik til generalforsamling sidst, var den daværende bestyrelse, just op til generalforsamlingen, blevet opmærksom på, at der var et eller andet helt galt med varmeregnskaberne, vi vidste allerede dengang med 90% sikkerhed at Egilshus som ejendom betalte alt for meget i varme.

På baggrund af foruroligende mange beboerhenvendelser omkring års afregningen af varme i februar, gav vi os til at lave et regnskabssystem der kunne fortælle os detaljeret om forbrug af varme, vand og elektricitet. Dette system indikerede at noget var galt.

Vi arbejder derfor videre med dette databasesystem, ligesom at vi, i samarbejde med 4 andre store boligforeninger her på Bryggen, vi se efter alternative leverandører af energi i alle former.

Så var det vi mødte Mads Lange som påtog sig opgaven med at finde hoved og hale på varmeregnskabet. Mads er energimenneske og ved alt muligt om varmesystemer.

Den 31. maj 2007 skrev vi et brev til bestyrelsen for Københavns Energi, svaret kom i midten af juli, og en masse brevveksling fulgte, men for at komme til sagen, så er resultatet blevet at:

I hhv. varmeregnskabet 2006 og regnskabet 2007 er AB Egilshus blevet for meget opkrævet i alt 1.662.261 kroner.

Det fordeler sig over de to varme år med hhv. kr. 932.176 for 2006, og kr. 730.385 for 2007.

År 2007 er nu i orden, de penge er tilbage i de rette lommer, det skete i februar og marts hvor vi afregnede varmeåret 2007. Praktisk talt ingen betalte boligafgift i en af de to måneder, den for meget indbetalte varme dækkede boligafgiften for de allerfleste.

Anderledes er det med tilbagebetalingen fra 2006. Denne sum er blevet tilsendt andelsforeningen kontant, og i virkeligheden er det jo beboernes penge, de fleste i al fald.

Men vi har siden da registreret 76 flytninger, flere dødsfald, røkeringer rundt i huset og altså rigtig mange mennesker, rigtig mange adresser og ditto mange forskellige fra og tilflytnings datoer.

Der ligger kort sagt, i at kunne fordele disse penge til de rette personer, et kæmpestort administrationsarbejde som vil sluge den største del af summen.

Vi kan, frem for at igangsætte denne urimelige kæmpeadministration, lade pengene "blive nede i varmekælderen", hver en krone vil så blive investeret i netop varmebesparelser. Og på den måde får alle beboere lige meget gavn af de tilbagebetalte penge.

Årsagen til at så mange penge kan "forsvinde" i al fald for en tid, er den at Københavns Energi i sommeren 2006 udskiftede en måler i vores varmekælder. Sådan noget underrettes ejendommen ikke automatisk om idet Energiselskabet har adgang til deres målere i alle ejendomme. Denne nye måler viste sig at være defekt og målte os altså til at bruge alt for meget varme. Det gør den frem til april 2007, hvor Københavns Energi opdager at der er en fejl, de fjerner så måleren igen og erstatter den med en der dur, - igen uden at underrette nogen.

Det er ikke beroligende som forbruger, at man konstaterer en fejl som med stor sikkerhed er resulteret i at kunden er blevet fejlagtigt afregnet, og man kontakter ikke pågældende kunde eller i vores tilfælde ejendom eller administrator. Man gør ingenting, - før kunden selv opdager fejlen, og henvender sig.

Vi har som konsekvens nu færdigudarbejdet den omtalte database, beregnet på at kunne sætte os i stand til at opdage den slags fejl i opløbet, og ikke som her 1 – 2 år efter. Databasen er dog ikke helt færdig endnu.

Byggesag og voldgiftssag.

Da vi sad her for et år siden, brugte jeg tid i beretningen på at undskylde den megen tid bestyrelsen har måttet bruge på at følge byggesagen vedr. det nye tag, til dørs.

Der var dengang ingen, der kunne forestille sig, jeg kunne i hvert fald ikke, - at vi sidder fast i det skidt endnu. Faktisk er det først nu der er ved at ske noget konstruktivt i retning af at få afgjort sagerne.

Status på efterspillet af byggeriet er at:

AB Egilshus har indklaget Enemærke & Petersen samt a4 Ingeniører & Arkitekter på tilsammen 32 punkter. Det er stort & småt imellem hinanden, det er at betragte som 32 individuelle søgsmål, og på den måde en gevaldig masse at holde styr på. Sagen føres for AB Egilshus af advokat Ole Theut fra advokatfirmaet "Bang & Ragnersen".

Status på sagen er at der netop i disse uger foretages "syn og skøn" af en neutral skønsmand, han gennemgår det indklagede, sammen med parterne –

Når det er overstået i løbet af sommeren, skriver skønsmanden en masse breve til parterne, deres advokater og til voldgiftsretten. Til slut indkaldes alle så til en retssagsagtig høring, hvor parterne afhøres og der er vidner og hele balladen.

Efter alt det afsiges der en kendelse, - og den skal man rette sig efter.

De "tunge sager" der er rejst, er klare konstruktionsfejl, det er sikre sager, dem vinder vi.

Det handler om hhv.:

For spinkle jernbjælker i etageadskillelsen mellem 5. og 6. sal i opgangene Njalsgade 20 - 22, Isafjordsgade 2 – 4 og Egilsgade 23.

På disse adresser skal konstruktionen af etage adskillelsen laves om, det ligger fast, blot ved vi ikke nu hvordan. Det er nemlig sådan skruet sammen at den entreprenør der har kvajet sig første gang, han har retten til også at udbedre det han ikke kunne finde ud af i første omgang, - det skulle være logisk på en eller anden måde.

Den anden store sag vedrører lyddæmpningen mellem tagboligerne. Det færdige resultat lever simpelthen ikke op til kravene i byggetilladelsen, og – igen – er det AB Egilshus, der som den indklagende part, skal dokumentere at det faktisk forholder sig sådan, og – igen –

Den samme entreprenør der har retten til at udbedre det man ikke kunne finde ud af i første forsøg.

Jeg har fremhævet disse to sager blandt de øvrige, fordi det er de største og tungeste, men også for at understrege hvordan vi, nu igennem to år er blevet trukket rundt i manegen, vi har dokumenteret, holdt møder, skrevet breve og i det hele taget har vi ikke haft mindre travlt med tagbyggeriet, end vi havde mens det stod på.

De øvrige sager er kort listet op herunder som ”skøns temaer”:

Svampefaktura fra a4, Lydforhold, GI-lån, Jernbjælker, Stillads, Varmeanlæg, Forkert nedrevet skorsten, Tilsyns og styringssvigt, Manglende brandskotter i skunke, Manglende i brugtagningstilladelse, Misfarvet gårdfacade, Tagrender og nedløb, Beboertilvalg, Ventilation, Flugtvejsbredde, Interne trapper, Træk i bjælkelaget i etageadskillelsen, Styring af el-entreprise, Asbest, Manglende krediteringer, forkert placerede vinduer.

Det skal ikke opfattes på den måde at alt hvad der er oplistet herover, er defekt og ubrugeligt, Nu er det ikke sådan at alt hvad der er oplistet herover, er afleveret helt defekt og ikke duer, men på forskellige steder i ejendommen er der forskellige problemer, og temaerne herover dækker det meste. Det der foregår er en udmattelseskrig.

Vi har undervejs måttet skippe enkelte punkter som måske burde være forfulgt, men vi har søgt at koncentrere resurserne om det vigtigste og kostbareste fejl og misligholdelser.

Foreningens økonomi og finansieringen af tag byggeriet er ikke afhængigt af disse sager, på den måde kan økonomien siges at være afsluttet allerede nu.

– Vi kender prisen, og vi har betalt den!

Og hvad gør vi så herfra.

Bestyrelsen har her i foråret arbejdet videre med den renoveringsplan der blev forelagt generalforsamlingen sidste år. Den vi kalder ”Det gyldne hus”.

Vi stillede dengang i udsigt, at vi ville indkalde en ekstraordinær generalforsamling i den forgangne vinter, en generalforsamling med det formål at afslutte byggeøkonomien fra tagbyggeriet, og derefter stemme om konkrete forslag til opstarten af den videre renovering.

Sådan er det ikke lige gået, vi kan som sagt endnu ikke lukke den forrige byggesag.

Bestyrelsen vurderer at det ikke er holdbart at opstarte de største projekter før voldgiftsretten er forbi, og har derfor trukket lidt i bremsen.

De pågående og fremtidige renoveringsarbejder vil blive gennemgået særskilt her i aften, så den tager vi der.

Flytteaktiviteten i Egilshus har i år været overvældende.

Boligkontoret og bestyrelsen har håndteret ca. 70 køb / salg af boliger.

Dvs. 140 personer med vigtigt ærinde, i form af køber og sælger, samt disses bankrådgivere, forældre, håndværkeronkler og elektrikerkæresten.

Dertil kommer så alle dem som ikke købte, men blot fik fremvist lejlighederne og overvejede, i forskelligt tempo.

Det er klart at det har stillet krav til arbejdet i bestyrelsen og hos administrator. Og intet tyder på at flytte aktiviteterne stilner af, - der på ventelisterne vil der blive udbudt en del store og velbeliggende lejligheder allerede i denne sommer.

Bestyrelsen vil benytte den korte pause der naturligt er her omkring generalforsamlingen, til at få pudset og strammet op på salgsproceduren i foreningen, så håndteringen i højere grad står mål med intensiteten, med så mange boliger, og penge, igennem systemet hvert år, er vi nødt til at smidiggøre og sikre proceduren.

Om salg af lejligheder i øvrigt.

Det er en ny virkelighed mht. salg af andelsboliger.

De store prisstigninger de sidste år kan selvfølgelig mærkes i en forholdsvis lukket andelsforening som denne. Med lukket mener jeg mht. videresalg af boligerne. Ventelisteprincippet, med interne og eksterne lister, er blevet bekræftet i denne forsamling mange gange, og efterlevet i alle handler med boliger.

Men, - vores begrænsede ventelistemuligheder mht. ekstern liste, kan simpelthen ikke skaffe købere nok til det store frasal. Derfor bestyrelsens forslag omkring ventelisten senere i aften.

I det forgangne år har foreningen for første gang oplevet, at sælge lejligheder udenfor ventelisterne.

Det er nu meget skikkelige mennesker man møder der også.

Og det gode ved den oplevelse er at vi kan sælge vores boliger, til den udbudte pris.

Det kan tage tid, - men generelt er det lykkedes at sælge alt.

Den længste tid en Egilshus lejlighed har været klar til salg er 5 måneder, og det er et tilfælde med en meget stor og dyr lejlighed.

Andelsboliger er blevet en del af boligmarkedet i højere grad end før. Prisforskellen er blevet mindre set i forhold til ejer markedet, det gør forskellen. Men man kan stadig købe andelsboliger til klart bedre priser. Og vi kan stadig sælge dem.

Men forholdende er skiftet i løbet af de sidste 1½ år.

Når vi her i foreningen dengang solgte lejligheder, så var der altid flere interesserede købere end lejligheder, - sådan er det ikke i alle tilfælde mere, vi skal, i samarbejde med sælger, i flere og flere tilfælde selv finde købere, og det kan tage tid.

Så budskabet er nok at: "man må påregne at der kan gå op til 3 måneder med at slutte handlerne".

Til gengæld er det ret sikkert at skrive sig på foreningens ventelister, både intern listen og ekstern listen giver hurtigt bonus i form af et tilbud om bolig.

Der har været rigtig meget pres - og presse på andelsboligmarkedet, specielt her op til "generalforsamlings sæsonen" i foråret.

Og det er ikke svært at finde sig en mening om det hele, for der er nok at tage af.

Alle synes at vide en hel masse om fremtiden og udviklingen. Spændet i meningerne går fra at der stadig er masser af værdier gemt i andelsforeningerne, til tvangsauktioner og fallit.

Det er klart at når man vælger sig en bolig, så er prisen afgørende rigtigt langt af vejen. Andre parametre er beliggenhed og omgivelser. Et tredje, og til dels nyt parameter, er spørgsmålet vi får stillet flere og flere gange i salgssituationer, - "er det en veldrevet andelsforening".

I Bestyrelsen i AB Egilshus mener vi at kunne svare bekræftende på alle 3 spørgsmål:

- Vi mener at boligernes pris er rigtig, ud fra ejendommens værdi og markedet i øvrigt.
- Vi mener at ejendommen ligger på det bedste sted i København.
- Vi mener at vi har en, til stedse mere og mere, veldrevet andelsforening.

Bestyrelsen forsøger, med det fremlagte årsregnskab, at signalerer to ting:

Dels at opskrivningerne af ejendomsværdierne, har kulmineret. Prisen er nu tilpasset, og det er herfra mere "almindelige pristilpasninger" der er gældende.

Dels også at, en positiv pristilpasning, i form af en beskeden stigning af andelsværdierne, er på sin plads.

Om Andelsværdi.

Bestyrelsen foreslår i aften, den relativt mindste stigning af andelsværdierne, i foreningens historie.

Stigningen er på ca. 6,5% .

Det er bestyrelsens vurdering at vi her holder linjen. Vi har aldrig presset prisen i top, vi har omvendt heller aldrig ligget i bunden, og hvis vi betragter priserne her på Bryggen, så ligger de i et spænd mellem 12.000 og 16.000 kroner, husene er sammenlignelige ejendomme, og i denne sammenligning ligger Egilshus ikke værst placeret, hverken geografisk eller prismæssigt.

Det er klart at grundlaget for stadig at opskrive andelskronen forventes at holde, med grundlaget menes her de offentlige ejendomsværdier der ligger til grund for hele beregningen.

Den offentlige ejendomsværdi med de "buffere", skøn og sikkerheder i form af hensættelser, som er indlagt i regnskabet.

De andre værdier.

Vi taler om andelsværdier, ejendomsværdier og handelspriser på det aktuelle boligmarked,

Det er vigtige parametre.

Men der findes jo også de andre værdier, værdier omkring din bolig og det boligkvarter du er en del af. Alle de værdier der skal gøre det til et rart sted at bo, noget af det der gør dig glad.

Vi er en stor andelsboligforening, faktisk en af de største. Den direkte kontakt kan derfor blive noget periodisk. Men vi mener efterhånden at have oparbejdet en god base for nærhed. Det at vi ikke bare er en stor forening, men også det at vi "ikke er en for stor forening", men en forening der fleksibelt, og med god kontakt til hinanden sætter os i stand til at udnytte alle gode muligheder for:

Individuelt at være mange sammen.

Prioritere tingene udfra fælles beslutninger.

Blot et par af de indre værdier, der jo også tæller meget, i det store billede.

Bestyrelsen.

Der er i årets løb sket to rokeringer i foreningens bestyrelse.

Vores kasserer Hanne Midtgaard er flyttet væk fra foreningen i december, Hanne er blevet suppleret som både bestyrelsesmedlem og kasserer af suppleant Trine.

Jens Boris er i efterårets løb fratrådt pladsen som suppleant efter at have været med fra starten. En stor tak til både Hanne og Jens, begge erfarne kræfter der vil blive savnet.

Bestyrelsen er noget decimeret her i aften, Christina og vores næstformand Rune Andersen, er i øjeblikket på rejse i Kina. Bestyrelsesmedlem Sune Nymann, er blevet et offer for den netop overståede hospitalskonflikt, Sune har et dårligt knæ, og har gennem de sidste to måneder været kaldt ind på hospitalet, og er blevet sendt hjem igen 5 – 6 gange med uforrettet sag.

Nu er konflikten over, og Sune blev så indlagt i morges og skal opereres i dag.

Held og lykke, og god bedring Sune.

Til sidst en stor tak til hele den siddende bestyrelse, tak for året der gik, tak til Jer alle sammen.

Tak til generalforsamlingen, og tak for ordet.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til beretningen:

Spørgsmål: Er der stadig behov for aflønning i forbindelse med byggesag?

Svar fra bestyrelsen: Ja, med 32 individuelle søgsmål i løbende voldgift og med målet om "Det gyldne hus" ligger der et stort og vigtigt arbejde. Dette arbejde er ikke blevet mindre i forbindelse med den voldsomme flytteaktivitet idet foreningen jo står for salget af alle boligerne.

Kommentar fra revisor: Andelsboligforeningen har en sund økonomi og en omfattende økonomi. Dertil en omsætning som mange virksomheder kunne ønske sig. Det kræver økonomisk styring. Samtidig har foreningen en stor indsamlet viden, som foreningen skal forstå at benytte sig af. Endelig bidrager salgsindtægterne jo med langt det meste af omkostningen til aflønningen.

Kommentar fra salen: Det er god fornuft i jævnlige tider at tage aflønning op til overvejelse.

Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen tager det til efterretning.

Bestyrelsens årsberetning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse, herunder fastsættelse af andelsværdi.

Revisor Hanne Sandersen gennemgik årsregnskabet.

Primært gennemgang af hovedtal.

Årets resultat er positivt med kr. 3.451.307,00.

Andelsboligforeningen har en god økonomi, med indtægter på godt kr. 1,9 mill. end budgetteret. I udgifter under forbrug er der en voldsom stigning i el hvor bestyrelsen har bedt Mads Lange fra Dansk Energi-Dianostik om at undersøge forbruget.

Der var ingen spørgsmål og kommentarer til driftsregnskabet.

Revisor gennemgik herefter aktiver og passiver.

Andelsværdien pr. m², med en offentlig vurdering på kr. 488.000.000, er kr. 14.064.

Endvidere er der en eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af de sidste lejemål fra lejemål til andelslejlighed, men da foreningen har flere erhvervslejemål og en beslutning om aldrig at frasælge butikkerne, bliver dette aktuelt.

Der var ingen spørgsmål til regnskabets aktiver og passiver:

Godkendelse af årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.

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

Revisor Hanne Sandersen gennemgik budgettet. Der budgetteres med kr. 17,7 mio. i samlet indtægt, hvilket medfører uændret opkrævning af boligafgift.

Vi har budgetteret med et overskud kr. 2.595.000.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til budgettet:

Spørgsmål: Hvis lejen falder, vil boligafgift så stige, og hvad sælges lejeboligerne til?

Svar fra revisor: Det er korrekt at den samlede lejeindtægt forventes at falde, i takt med salget af lejeboliger. Som en konsekvens heraf, vil den samlede indtægt i boligafgift stige.

Spørgsmål: Hvem er opmærksom på omlægning af lån?

Svar fra bestyrelsen: Som udgangspunkt er det bestyrelsen, men vi har også overvågning af vores lån hos vores rådgiver i Realkredit Danmark, og ikke mindst løbende samtaler og møder med foreningens revisor og administrator.

Budgettet for 2008 blev enstemmigt vedtaget.

5. Status på renoveringsprojekt til dato, videre renoveringsplan, samt forelæggelse af driftsplan.

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:

AB Egilshus - Renoveringsplan 2004 – 2010.

Det gyldne hus - Målsætning.

✓Opdateret tilstands rapport.	15 års renoveringsplan
1. Nyt tag og indretning af tagboliger.	2004 – 2006.
2. Renovering af el system.	2004.
3. Facade og vinduesrenovering mod gaden.	2004 – 2006.
4. Varmekælder og energistyring.	2007 – 2008.
5. Opgangene mod gaden. - Prøve opgang	2008 – 2009.
6. De tre butikshjørner. -GI lån.	2008 – 2009.
7. Vand stigestreng. -partiell udskiftning.	2008 – 2009.
8. Vinduer og gårdfacaden.	2009 – 2010.
9. Renovering / nyindretning af gården.	2010.
10. Faldstammer.	2011.

Fase 3. Fyrkælder.

✓Fyrkælder / Varmesystem:

- Efterisolering af varmekælder.
- Separation af et-strengs system.
- Nye radiatortermostater hvor dette behøves.
- Teknisk ombygninger. Ny varmeveksler og styring.
- Indregulering af alle ventiler.
- Konsulent og teknikerbistand.
- Pris 750.000 kr.

Fase 4. Opgangene

✓Opgangene mod gaden:

- Indgangspartierne, Nyt terrazzogulv.
- El renovering, opgangsllys inkl. opkaldssystem.

- Maling af opgange mod gaden.
- Ny gulv / trappe belægning.
- Postkasser. – (ny lov).
- Konsulent og teknikerbistand.
- Pris 5 millioner.

Fase 5. De tre butikshjørner.

✓Ambitionen er at få alle ejendommens 4 butikshjørner tilbage til det originale murværk. Udgangspunktet tages ved "Il Pane de Mauro", altså fra hjørnet ved Egilsgade / Islands Brygge. Samt opmuring af indgangspartier ved opgangs dørene.

Dette er ikke en strengt nødvendig renovering, men har det specielle ved sig, at vi kan låne i GI. Til den slags arbejder, og det er til 1.5% pa.

Fase 6. VVS. Vandstreng.

✓**Vandsystem:**

- ✓Ny køkken og badeværelse Stigestreng.
- Ny stigestreng til vand i køkken og bad.
- Efter reparationer i bad og køkken.
- Konsulent og teknikerbistand.
- Pris 4½ million.

Fase 7. Gården.

- ✓Gård - facade og vinduer og køkkentrapper:
- Udskiftning af vinduerne mod gården
- Facadebehandling – maling og puds
- Køkkentrappeprojekt, maling slibning og dekorering
- Gårdprojekt – Børn – Voksne
- Konsulent og teknikerbistand
- Pris 15 millioner.

Eventuelle franske altaner

- ✓Gårdfacade og vinduer og køkkentrapper:
- Erstatte alle gårdværelsevinduerne med "franske altaner".
- I dette ligger der et element af beboer betaling, en fransk altan vil fremstå som en forbedring i hver enkelt bolig.
- ca. 5 millioner kroner ekstra, - ca. 300 radiatorer skal flyttes og samme antal "brystninger" nedrives.

Centrale emner

- ✓På den korte bane.

Prioritering

- Økonomisk.
- Behovsmæssigt.
- Driftmæssigt.

- Dele af arbejderne prioriterer sig selv
- El i opgangene og på bagtrapperne skal skiftes nu

- Varmesystemet skal optimeres inden oktober 2008.



Samlet pris

Opgangene mod gaden	5 mil. kr.
Fyrkælderer	1 mil. kr.
VVS vand	4½ mil. kr.
Gårdens vinduer og facade, samt genopretning af gården og maling af bag trapperne.	15 mil. kr.
VVS Faldstammer	0 mil. kr.
I alt	25,5 mil. kr.
Franskealtaner, ekstraomkostning.	5 mil. kr.
I alt incl. Franskealtaner (eskl. Faldstammer)	30,5 mil. kr.

AB Egitshus

✓ Eventuel stigningerne i boligafgiften vil ikke slå helt igennem, pga.:

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



Renoveringsøkonomien. – alt målt pr m2. pr år.

Samlet Indtægt pr m2. Egitshus	770 kr.
Heraf:	
Finansieringsomkostninger.	357 kr.
Driftsomkostninger.	200 kr.
Foreningsomkostninger.	43 kr.
I alt:	600 kr.
Samlede Indtægter - omkostninger	170 kr.

AB Egitshus

Der var enkelte spørgsmål til renoveringsplanen:

Spørgsmål: Hvor kommer priserne fra og hvem har lavet udbud?

Svar fra bestyrelsen: Priserne er fra konkrete, indhenteede tilbud.

Spørgsmål: Vil man være bedre dækket ind fremover end i den foregående byggesag?

Svar fra bestyrelsen: Vi er ikke i stand til at indkapsle alt hvad der kan gå galt i forbindelse med en byggesag.

Spørgsmål: Er der planer om skift af hoveddør, for at undgå eller gøre det svært at begå indbrud?

Svar fra bestyrelsen: Nej ingen planer om dette.

Spørgsmål: Er der overvejelser om altaner i gården?

Svar fra bestyrelsen: Nej ikke mere, gården er simpelthen for smal.

Spørgsmål: Hvornår forventes renovering af trapper?

Svar fra bestyrelsen: Der arbejdes med en prøveopgang i løbet af sommeren. Der startes med el-arbejdet og herefter malerarbejde.

Spørgsmål: Vedr. opgangene. Skal det være en demokratisk proces eller overlades til bestyrelsen

Svar fra bestyrelsen: Udgangspunktet er at inddrage beboerne.

Spørgsmål: Hvilken opgang startes med, og hvilke derefter?

Svar fra bestyrelsen: Njalsgade 4 er den testopgang hvor vi tager udgangspunkt, og ikke mindst får erfaringspriser fra. Vi håber at kunne arbejde begge veje væk fra Njalsgade 4.

Spørgsmål: Skal der skiftes stigeledninger og faldstammer i én arbejdsgang?

Svar fra bestyrelsen: Vand ledninger skal i gang nu, det er en af rettelserne i oplæget til renovering. Sidste år anså bestyrelsen det for sammenhængende, men vi må erkende at faldstammerne er i betydeligt bedre form end de lodrette vandstrengene der løber gennem boligerne. Det handler dels om vandtryk, men også alt for store driftsomkostninger på de gamle vandstrengene.

6. Orientering om energi- og varmemeforbrug i ejendommen — nu og i fremtiden — ved Mads Lange fra Dansk Energi-Diagnostik

Mads Lange præsenterede sig selv og forklarede sammenhængen mellem ude temperatur og varmemeforbruget.

Ejendommens årlige målte varmemeforbrug er 121 kWh pr. m² (omregnet til normalåret). Det beregnede forbrug er 106 kWh pr. m², når det forudsættes at driften af varmeinstallationerne er indstillet bedst muligt.

Der arbejdes på at realisere denne besparelse, der for hele bebyggelsen svarer til ca. 176.000 kr. pr. år.

Københavns Energi har installeret én varmemåler, der registrere bebyggelsens samlede varmemeforbrug. Fordelingen af den samlede varmeregning mellem lejlighederne sker hovedsageligt ved hjælp af

varmefordelingsmålere, der er monteret på radiatorerne. Målerne registrerer i hvilket omfang radiatorerne er varme. Den samlede regning bliver mindst og fordelingen mest retfærdig hvis:

1. Der er termostater på alle radiatorer
2. Rumtemperaturen holdes på 20 °C. det vil sige mellem 3-4 på termostaten
3. For hver grad rumtemperaturen forøges, stiger varmeudgiften med 5 % pr. år
4. Brug altid flere radiatorer selv om en kunne klare opvarmningen
5. Luk ikke helt af for varmen på grund af fare for fugtskader
6. Dæk aldrig radiator til, med håndklæder m. m.
7. Termostater må ikke tildækkes med fx gardiner.

Hvis man ikke kan opnå den ønskede temperatur skal varmemesteren kontaktes, da der er flere forhold som gør sig gældende, så som:

- Temperaturen i varmesystemet kan være for lav,
- Dine radiatorer kan være for små,
- Dine vinduer er utætte og uden forsatsruder,
- Der kan være tilstopning af rør i varmesystemet.

Temperaturen i varmesystemet bør først forøges, når de andre forhold er klarlagt – blot én grad ekstra på varmesystemet koster ca. 30.000 kr. om året for hele bebyggelsen.

Der skal udarbejdes energimærkning fra 01- 07- 2009. Denne skal vedlægges ved salg efter denne dato.

Spørgsmål: Er der noget krav og/eller sanktioner, hvis der ikke udføres arbejder, som er foreslået i energimærkningen?

Svar: Der er ingen pligt til at udføre det, der er foreslået. Besparelsesforslagene bør altid indgå i renoveringsarbejder.

Mads Lange blev takket for den uddybende orientering.

7. Orientering vedrørende Bryggenet, ved formand Jørgen Riis

Jørgen Riis var forhindret i at komme, så Jens Halvorsen motiverede for valg til Bryggenets repræsentantskab. Halvorsen gjorde opmærksom på at det, på foreningen Bryggenets nylig afholdte generalforsamling, ikke var lykkedes at vælge en lovlig bestyrelse, og opfordrede de tilstedeværende til at opstille på en kommende ekstraordinær generalforsamling d 7. juli.

Følgende blev valgt til Bryggenets repræsentantskab:

- Jørgen Riis
- Christian Johansson
- Rudi Sommerlund
- Christina Aa
- Tor Justesen
- Anne Marie Damgaard

- Tine Lottrup

8. Bestyrelsens forslag:

Ventelister

Bestyrelsen i AB Egilshus vil, på baggrund af den noget ændrede salgssituation for andelsboliger, stille forslag om at udvide medlemmernes adgang til at kunne opskrive mere end en person på foreningens eksterne venteliste.

Forslaget går ud på at kan opskrive max. 2 personer på ekstern venteliste.

Jens Halvorsen motiverede forslaget om at den eksterne venteliste ikke er tilstrækkelig til det store salg i øjeblikket.

Kommentar. Der er runddelt salgsbrev fra ejendomsmægler. (Med posten)

Svar. Det er direkte markedsføring, et salg gennem ejendomsmægler koster ca. kr. 90.000,-

Spørgsmål: E tiden løbet fra ekstern venteliste?

Svar: Det store boligsalg har stort set kunne tilfredsstille alle "købsberedte" opskrevet på vor eksterne venteliste. Det er jo sådan set en succes, men det betyder at vi også skal finde købere udenfor ventelisterne, hvilket er en ny situation i foreningen.

Spørgsmål: Vil forslaget først kunne blive effektueret efter næste generalforsamling?

Svar: ja, eventuelt ved en ekstraordinær generalforsamling.

Spørgsmål: Hvor lang tid ligger boligerne til salg?

Svar: Ifølge vedtægterne har boligforeningen 3 måneder til at finde en køber, det tager det langtfra altid, men det tager helt generelt længere tid end tidligere. Efter de 3 måneder kan boligen overdrages til købere udenfor ventelisterne. Den længste "liggetid" vi har oplevet er knap 5 måneder, det skal så bemærkes at der er tale om en meget stor to-etagers bolig.

Kommentar. Andelshaver hæfter for boligafgiften indtil lejligheden er solgt

Kommentar. Der er en vis tryghed i at undgå ejendomsmægler,

Kommentar. Passive medlemmer af ventelisterne modtager ikke breve med købstilbud.

Forslaget blev sat til afstemning. 56 stemte for, 1 stemt mod, 2 undlod at stemme.

El-renovering

Samtlige lejligheder i andelsboligforeningen skal, inden udgangen af 2010, have skiftet samtlige forældede el installationer, på en sådan måde og i sådant omfang, at det når op til dagens standart og norm.

Jens Halvorsen motiverede og anbefalede forslaget med at det var sidste led i ejendommens el system. Hvis bestyrelsens forslag vedtages i aften vil vi, når vi runder 2010 kunne sige til hinanden at de ældste strømførende ledninger i ejendommen er 6 år gamle.

En gennemsnitspris for at el renover en lejlighed (to værelser på ca. 60m2.) ligger i størrelsen kr. 5.500 – 6.000.

Spørgsmål: Kan vi ikke bruge varmepengene, vi fik tilbage fra Københavns Energi?

Svar: Nej, bestyrelsen har foreslået pengene brugt i varmecentralen.

Kommentar: Vi kan ikke stemme om hvad der skal ske i folks lejlighed.

Spørgsmål: Hvilket argument skulle tale for forslaget, og er det overhovedet nødvendigt?

Svar: Der har været udbrudt ild, i klemkasser 2 gange i det forgangne år, ikke voldsomt, men ildebrand er ikke godt.

Spørgsmål: Foreligger der en vurdering af el installationerne?

Svar: De grundlæggende el installationer er fra 1909, og løbende blevet opdateret med hvad elektrikerfaget har budt på siden. Mange af boligerne har allerede fået foretaget el-renovering. Ved at stille dette forslag sikrer vi, at foreningen i fremtiden har en registrering af samtlige boligers el-installationer.

Kommentar: Der var i 2001 brand i et defekt tv, og der er chokerende hvor stærkt det går.

Kommentar: Der er selvfølgelig ikke meningen at tage nye installationer ned.

Forslaget blev sat til afstemning for stemte 56, imod stemte 2 og hverken for eller imod stemte 3. Forslaget er midlertidigt vedtaget.

9. Valg af revisor.

Ernst og Young blev enstemmigt genvalgt til foreningens revisor.

10. Valg til bestyrelsen.

Formand – Jens Halvorsen, genopstiller

Bestyrelsesmedlem – Christina Frandsen, genopstiller

Bestyrelsesmedlem – Eva U. Handberg, genopstiller

Suppleant - nyvalg

Bestyrelsens sammensætning er herefter:

• Formand Jens Halvorsen	Valgt i 2008
• Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer	Valgt i 2007
• Bestyrelsesmedlem Rune Andersen	Valgt i 2007
• Bestyrelsesmedlem Christina Frandsen	Valgt i 2008
• Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg	Valgt i 2008
• Bestyrelsesmedlem Trine Saugmann	Valgt i 2007
• Bestyrelsesmedlem Sune Nymann	Valgt i 2007
• Suppleant Patricia Oczki	Valgt i 2008
• Suppleant Lis Frühling Larsen	Valgt i 2008

11. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

12. Eventuelt

• Der holdes en frokost den 23.08.08, med grill og sandwich til at sige velkommen til alle nye, og gamle medlemmer. Information følger.

• Spørgsmål. Husdyr i ejendommen, hvad skal der gøres for at overholde reglerne? •

Svar. Skriv til bestyrelsen, vi reagerer på enhver henvendelse.

Kommentar. Det kan ikke passe at enkelt beboere skal skrive hvis et problem rejses på generalforsamlingen, som jo er foreningens højeste myndighed.

Svar. Det tager bestyrelsen selvfølgelig til efterretning, men understreger at det administrativt er mere solidt at have skriftlig dokumentation i klagesager, tingene fungerer mere smidigt på den måde.

Diverse kommentarer fra salen:

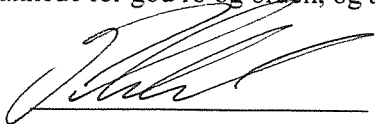
- Der må ikke luftes hund i gården og altså heller ikke i sandkassen.
- Der må ikke stå cykler i gården.
- Respekter hinanden og respekter husordenen.
- Alt affald på bagtrapperne fjernes fra august måned.

Svar fra bestyrelsen: Cykelstativer er på vej, når de er monteret, så skal cyklerne stå på gaden eller i cykelkældrene, det vil ske samtidig med at trapperne rutinemæssigt gennemgås, og henstillede effekter vil blive fjernet, ud fra medgået tid.

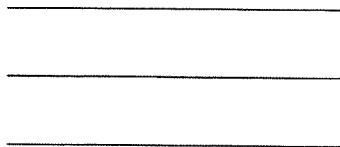
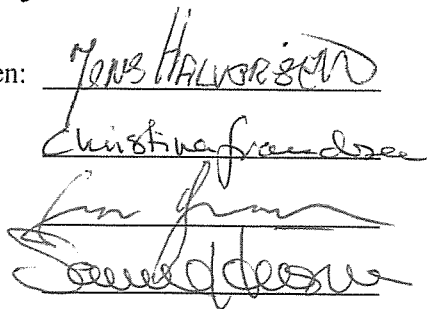
- Der henstilles til at sortere affaldet og genbruge papir og flasker

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.04.

Dirigent:



I bestyrelsen:



Referent:

Michael Raft

23.06.2008