

A/B Egilshus
Referat af ordinær generalforsamling
tirsdag den 30. juni 2009, kl. 18.30
i Kulturhuset Islands Brygge

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 70 stemmeberettigede andele heraf 18 ved fuldmagter.

Administrator, Boligexperten Administration A/S, var repræsenteret ved Søren Rudbeck og Anniezette Bjørn.

Revisor, Revisionsfirmaet Ernst & Young, var repræsenteret ved Hanne Sandersen.

Bestyrelsesformand Jens Halvorsen bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent og referent

Søren Rudbeck blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen, ligesom dirigenten konstaterede, at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Anniezette Bjørn fra Boligexperten blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens årsberetning

Jens Halvorsen aflagde årsberetning og bemærkede bl.a. følgende:

”Vi afholder i aften den 8. generalforsamling i foreningens turbulente historie.

Vi skal ved denne generalforsamling i aften, sige goddag til 10 nye medlemmer af foreningen, og det passer sig sådan, at vi i årets løb har sagt farvel til 10 nu forhenværende medlemmer, som i årets løb er fraflyttet foreningen. Dertil kommer 7 interne rokeringer, altså medlemmer der har handlet i årets løb.

Der er så et antal, vi venter lidt med at sige farvel til, det er de der i øjeblikket har tomme boliger stående til salg.

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

Driften af ejendommen

Graffiti.

Gadefacaden mod Njalsgade og Islands Brygge er igen blevet rensset for graffiti, det er lykkedes at fjerne det hele. Vi prøver at male graffitien over så hurtigt som muligt.

Cykelstativer, fællesveje og fortov.

Vi har fået opsat cykelstativer i Njalsgade og Egilsgade, masser af dem, jeg kan ikke huske hvor mange, men sammen med cykelkældrene, i al fald nok til alle. Cykelkældrene i Isafjordsgade og på

Islands Brygge er desuden blevet forsynet med en metalskinne, der kan slås ned - en barnevognsskinne. I begge cykelkældres for rum vil gulvet i løbet af sommeren blive malet rødt - og forbeholdt barnevogne. Yderligere har vi planlagt 4 små halvtage i "enderne" af gården, hvor man skal kunne trille sin barnevogn ind i tørvejr.

Kloakkerne i gården.

Vi var sidste år i gang med at renovere kloakkerne i gården. Dette job er nu færdigt, og ved siden af, at det jo er rart at vide, at kloakkerne er i fin form, så har denne renovering den sidegevinst, at vi ikke mere har rotter i gården, for det havde vi, en god del endda. Ingen har set rotter i året, der er gået.

Skrald & Storskrald.

Vi ved godt, 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 løsningsmodellerne, 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.

Det går bedre med storskraldet, vi forsøger at følge med affaldsmængderne. Men generelt er alle blevet gode til at hjælpe med at holde styr på det, og holde orden ved containerne.

Vi modtager på foreningens kontor om ugen i gennemsnit 2,5 kg. kulørte reklamer, det vælter ind af brevsprækken. Ganger man dét op, og antager at alle modtager denne mængde, så er det til sammen omkring 40 tons om året. Reklamerne er gratis, men det er ikke gratis at køre 40 ton papiraffald væk, i mindre portioner. Slet ikke gratis.

Bestyrelsen har talt om at tage kontakt til postvæsnet og spørge dem, om man ikke kan lave et mærke, noget i stil med, "Vi ønsker ikke reklamer i denne opgang" - forudsat at folk i opgangene kan blive enige.

Energistyring og Varmekælder.

Vores energikonsulent Mads Lange, har i årets løb stået for arbejdet i varmecentralen.

Mads har en plan om varmebesparelser. Rent teknisk går det ud på, at Mads har overvåget og opmålt vores varmesystem. Udgangspunktet er, at vi nu bruger 121 kWh. til opvarmning af én m2. bolig. Dette forbrug skal ned på 106 kWh. Pr. m2. - Det svarer til 176.000 pr. år for hele ejendommen, eller ca. 600 kroner pr. bolig. Vi er i hast på vej mod dette foreløbige mål.

Af arbejdet i varmekælderen, er dét beboerne har bemærket mest, nok at vi i efteråret var inde i alle boliger, for at skifte alle radiatortermostatventiler. Om varmekonsumet i lejlighederne har vi fundet "et normtal", det skal ikke koste over 4,5 - 5 kroner. Pr. m2. om måneden, at opvarme sin bolig. God tommelfingerregel at kende.

Byggesag og voldgiftssag.

Da vi sad her for et år siden, brugte jeg tid i beretningen på at undskylde den megen tid bestyrelsen havde 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.

Den ovenstående indledning er kopieret ind i denne beretning fra sidste år. – det var der garanteret ingen af jer, der lagde mærke til, - men der er ikke meget mere at fortælle om det.

Vores modparter er tvære og uvillige til at indgå og holde aftaler, og vi er emsige på at fastholde dem på aftalerne.

AB Egilshus har indklaget Enemærke & Petersen samt 4 Ingeniører & Arkitekter på tilsammen 32 punkter. Det er at betragte som 32 individuelle søgsmål. Sagen føres for AB Egilshus af advokat Ole Theut fra advokatfirmaet "Bang & Ragnersen" & Ingeniør Arne Killerich.

Status på sagen er at "syn og skøn" af en neutral skønsmand, er færdigt, han har gennemgået det byggetekniske sammen med parterne. Siden har alle advokaterne, skrevet breve til hinanden, og vi håber aldrig at belaste jer med dette igen.

Det sidste er så, at vi i dag fik en tidsplan fra Enemærke & Petersen, hvori de lover at få udført arbejderne med at forbedre skillevæggene på 6. sal, samt montering af de korrekte jerndragere i etageadskillelsen. Arbejderne skal udføres på Adresserne Njalsgade 20, 22, Isafjordsgade 4 og Egilsgade 23. Arbejderne skal starte en uge inde i august, og afsluttes først i oktober.

De pågældende boliger vil blive varslet i god tid.

Opgangene

Vi har lavet opgange, som vi aftalte det på sidste års generalforsamling. Vi er færdige i 17 ud af 27 opgange, og regner med at kunne slutte den sidste opgang i Njalsgade 2 med udgangen af august. Det er blevet meget flotte opgange med "rolige farver" og godt lys.

Et problem er det, at det salg af boliger, vi havde budgetteret med til at afholde opgangsrenoveringen, er udeblevet eller udsat. Og bestyrelsen har på denne måde ikke helt holdt aftalen. Problemet for bestyrelsen var, at vi ikke ønskede at sætte projektet i stå, vi var lige nøjagtig kommet i gang, da finanskrisen satte ind og boligsalget stoppede.

Vi vil under aflæggelse af årsregnskab redegøre nærmere for den følgende budgetoverskridelse. Foreningens bestyrelse vil i løbet af juli etablere en kassekredit, der kan håndtere disse udsving, der er ikke tale om at låne penge blot at "flytte" lidt rundt på betalingerne.

Finanskrisen vil, i det hele taget blive et gennemgående tema denne aften.

Det gyldnede hus

Bestyrelsen har arbejdet videre med den løbende renoveringsplan der blev forelagt generalforsamlingen de foregående år. Den vi kalder "Det gyldne hus".

Også dette vil blive gennemgået som et særskilt punkt, og også her skal vi debattere det op mod finanskrisen.

Flytteaktiviteten i Egilshus har i år været overvældende

Det er jo umiddelbart gode og dynamiske tegn, men problemet er i år, at der flytter en del herfra, men det kniber med at få andre til at flytte ind. Vi møder mange mennesker der kigger på bolig her, en masse faktisk. Men til forskel fra tidligere må vi konstatere, at rigtig mange, reelt interesserede købere, bliver afvist i bankerne, lige som boligsituationens store mediedækning har skabt en gruppe af "købere", som shopper rundt og ser rigtig mange boliger, men i virkeligheden ikke er klar til at købe, men kun interesseret i køb til urealistiske priser, tit noget med halv pris.

Det er en ny virkelighed

Salg af andelsboliger er som tingene har udviklet sig, næsten umuligt at have med at gøre. Scenen ændrer sig hele tiden, i øjeblikket lysner det en smule, der er, med overdragelse i morgen, solgt hele 5 boliger, alle salg sker gennem ejendomsmæglere, og med varierende kontante nedslag i priserne. Når jeg taler om en ny virkelighed på andelsboligmarkedet, så er det fordi finanskrisen satte situationen i relief, viste hvor sårbart systemet er.

Det er bestyrelsens opfattelse at "den traditionelle andelsboligform" vil blive radikalt ændret over de kommende år, konceptet står simpelthen ikke mål med udviklingen. Om ændringerne så skal komme fra foreningerne, politikerne eller ejendomsbranchen, det kan være svært at sige, men et eller andet vil ske.

Bestyrelsen har i denne vinter og i foråret udført et meget stort stykke arbejde i forsøget på at finde frem til en finansieringsform, der lever op til tidens krav. Et stort arbejde og bestemt ikke uden muligheder.

Men arbejdet har også vist os, at "baglandet" er stærkt i tvivl om, hvad man overhovedet må og kan. - Her menes administratorer, jurister, ABF, realkredit, banker og økonomer. Et af problemerne er, at ABF's standart vedtægter for andelsboligforeningerne generelt slet ikke lever op til den virkelighed der er i dag, ej heller dækker vedtægterne almindelig kreditlovgivning, med deraf følgende usikkerhed hos långiver ved handler.

Bestyrelsen har i årets løb arbejdet på at kunne fremlægge en sammenhængende plan for finansiering af boligsalget i Egilshus. Det nåede vi ikke, vi har ikke kunnet få de relevante garantier og svar på vore mange spørgsmål.

Men vi har valgt at åbne dialogen med vore medlemmer nu, om hvordan det kan gribes an. Det er bestyrelsens hensigt i løbet af sensommeren og efteråret, at invitere medlemmerne til møder om disse ting og få en dialog om problemerne.

Tiden der går med at sælge boligerne er blevet lang, meget lang, men tiderne til trods så sælges der boliger i ejendommen, i øjeblikket blot billigere end tidligere.

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.

I køb / salgs-situationer stilles altid 3 spørgsmål. I Bestyrelsen i AB Egilshus mener vi at kunne bekræfte alle 3 spørgsmål:

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

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

Om Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår i aften, at andelsværdierne fastholdes (14.064 kr. pr. m²).

Ejendommens værdi er i årets offentlige vurdering faldet med 10,7%, uden at det giver anledning til at nedskrive andelsværdien.

Bestyrelsen har det godt med at vores økonomi trods meget ugunstige tider, er så robust, at et fald på små 50 millioner i ejendomsværdien, ikke ændrer billedet væsentligt. Vi har aldrig presset prisen i top, vi har omvendt heller aldrig ligget i bunden.

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.

Bestyrelsen

Til sidst en tak til bestyrelsen - vi holder Generalforsamling meget sent i år og dele af bestyrelsen er allerede taget på ferie, men til både de der er her i aften og til dem, som ikke kunne være her: tak for et godt arbejde året igennem, det har været en kreativ og tænksom bestyrelse, og netop i år, udfordret af mange problemer, tak for et inspirerende samarbejde.

Vi aflægger årsberetning hvert år.

I år har vi så aflagt vor første Finanskriseberetning.
Og som afrunding må vi også huske at konstatere at:

Selv i et kriseår, selv ved faldende ejendomsvurdering,
- så er Egilshus ved at være nådigt igennem det værste. Vi ser spændt fremad, ikke helt uforberedte.

Tak alle sammen.

Fra salen blev der henstillet til, at det ikke var tilfredsstillende, at man i bestyrelsen lægger op til at optage en kassekredit, hvilket man skulle undgå/begrænse. Det blev samtidig konstateret, at likviditeten var faldet kraftigt.

Bestyrelsen svarede, at kassekreditten var en nødmanøvre i den øjeblikkelige situation, så man kan overholde de aftaler, man har indgået med håndværkere og det er billigere at trække på kassekreditten end at optage et lån.

Spørgsmål: Med hensyn til reduktion af varmeudgifter, skal det så forstås således, at der skal laves forbedringer?

Svar: Nej, vi har et udmærket fyringsanlæg, energikonsulenten er kun været tilknyttet for at få optimeret varmeanlægget med bedre isolering og andre små forbedringer, målet er at varmekonsumet skal nedsættes med ca. kr. 176.000,00 om året.

Kommentar fra salen til trapperenoveringen. Håber ikke, at renoveringen er færdig, for der hænger ledninger ned fra loftet.

Svar: Elektrikerne er tæt på færdig, i de løse ledninger i loftet, vil der blive monteret røgalarmer når maleren er færdig.

Svar: Den 1. juli 2009 skal bestyrelsen og elektriker gennemgå arbejderne og lave mangelliste, så hængepartier kan rettes op. Tidsplanen er, at man skal være færdig omkring august/september måned.

Spørgsmål: Hvem holder styr på, at udbedringerne udføres, og hvor længe holder disse udbedringer, her tænkes på revner/sprækker.

Svar: Der er forskellige revner, med hensyn til egentlige sætningsskader gør vi det, at vi fylder dem ud med almindelig spartelmasse, det bliver så siddende i 6 måneder, man kan derefter se, om revnerne ændrer sig. Ændres revnerne ikke, regner vi skaden for klar til overmaling.

Spørgsmål: Det har taget ca. 1 år at få lavet 17 opgange, hvordan kan det så kun tage 3 måneder at få lavet de resterende 10 opgange?

Svar: Der er sat 3 mand af til opgaven og det skulle de kunne nå. I øvrigt har de 17 opgange "kun" taget ca. 7 måneder

Spørgsmål: Der er problemer med dørtelefonen. Når der ringes på, ringer det flere steder.

Svar: Send en mail til kontoret med beskrivelse af problemet, så tager vi den der fra.

Spørgsmål: Dem som bor på 5 sal og har gamle skader, kan de bare kontakte en håndværker og få sat arbejdet i gang?

Svar: Skaderne hører under voldgiftssagen og kan derfor ikke bare udbedres, må afvente voldgiftssagen.

Bestyrelsens årsberetning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse, herunder fastsættelse af boligafgift.

Revisor Hanne Sandersen gennemgik regnskabet i hovedtal.
Resultatopgørelsen udviser et positivt resultat på kr. 1,75 mill. Foreningen har en sund økonomi.

Spørgsmål: Lejeindtægterne er kr. 300.000,- mindre end i 2009.

Svar: Højere budgettal 2008 var udarbejdet i samarbejde med Boligexperten og der blev varslet omkostningsbestemte huslejestigninger, idet de ikke er blevet reguleret i 5 år. De varslede forhøjelser er midlertidigt udskudt, idet man ikke har kunnet dokumentere grundlaget for lejeforhøjelserne, overfor LLO/Huslejenævnet. Stigningerne er baseret på gamle oplysninger, Problemet er løst nu, hvor man har fået fat i de gamle dokumenter.

Bestyrelsen har her en snak om økonomien til gode med Boligexperten

Revisor gennemgik herefter aktiver og passiver.

Der kører stadig voldgiftsag mod entreprenør, og den bliver stående i regnskabet indtil sagen er afsluttet, hvilket medfører nogle rådgiveromkostninger. Andelsboligforeningen har 2 lejligheder, som de har overtaget, da de indgår i voldgiftssagen.

Kommentar fra salen: Det er en sund forening, men med forringet likviditet.

Svar: Revisor var enig.

Bestyrelsen opfordrede til, at andelsværdien forbliver uændret.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

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

Der er i år budgetteret med frasalg af boliger for 5 mil. kr.. Der blev kun solgt for ca. 2,6 mil. kr. Dette giver aktuelt et negativt cash-flow, - igen fordi opgangsrenoveringen er baseret på frasalg af boliger

usikkerhed omkring salg af andele, men der er budgetteret med et salg af andele på 5 mill. Der er et negativt cash-flow, men dette er pga. arbejdet med opgangene og på baggrund af, at der kun er solgt andele for kr. 5 mill.

Spørgsmål: Der er en stigning i foreningsomkostninger fra 2010?

Svar: Det er indført en ny skattereform, som gør, at man nu skal betale moms af ejendomsadministration, hvilket koster en del.

Spørgsmål: Sidste år sagde bestyrelsen, at de ville gennemgå erhvervslejekontrakterne.

Svar: Kontrakterne vil løbende blive gennemgået, og priser og betingelser taget op til overvejelse, men nogle af kontrakterne er fra 1973, det giver besvær og ikke mange muligheder for store stigninger.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse af status på driftsplan og den samlede renoveringsplan for Egilshus; "Det gyldne Hus".

Formanden gennemgik planen og status i henhold til de plancher, der medfølger referatet, og knyttede følgende kommentarer i øvrigt til arbejdet:

Der er lavet terrassogulv i 2 opgange som prøve. Projektet er trukket ud af opgangsrenoveringen, men kan tages op senere.

Inden 2010 skal der opsættes postkasser, så postvæsenet ikke skal gå på trapper mere. Problemet er nu, at der ikke er plads til disse 12 postkasser i opgangen, hvorfor bestyrelsen har skrevet til Post-Danmark om en alternativ placering, men har endnu ikke fået svar tilbage.

De 4 butikshjørner skal tilbage til gammel stil, hvilket vil være flot og man kan låne pengene til renoveringen i Grundejernes Investeringsfond til kun 1,5%, hvilket er meget billigt.

De 4 lodrette vandstrenger er gamle og rustne og skal skiftes, da de er ved at være kritiske. Det vil være billigere at få skiftet vandstrengene i stedet for hele tiden at lave småreparationer.

Faldstammerne har det bedre, men de skal også skiftet på et tidspunkt, men dette projekt kan deles i 2 omgange.

Vinduerne i gården skal udskiftes, da det er noget rigtig dårligt træ, som de er lavet i.

Skaderne på facaden er en souvenir fra tagrenovationen, men dette ligger også i voldgiftssagen.

Køkkentrapperne skal renoveres.

Når alt dette er færdigt, så skal gårdens niveau løftes, da der er kommet huller i asfalten efter stillads m.m.

Der er ikke gjort så meget ved de franske altaner, da dette vil være et individuelt tiltag.

Spørgsmål: Kan det give problemer hos underboen mht. varme, hvis man får lavet fransk altan.

Svar: Kan ikke se, at de skulle give problemer. Der er noget rørarbejde, som skal udføres, men det kommer ikke til at give problemer.

Formanden afsluttede med at gøre opmærksom på, at foreningen er nødt til at tage nogle valg, og hvis der ikke bliver solgt boliger nok, så bliver den løbende renovering stoppet indtil videre.

Alternativt er der kun stigninger i boligafgiften at hælde sig til mht. til videre renovering.

Søren Rudbeck konstaterede at bestyrelsen ikke ønsker at forhøje boligafgiften.

Spørgsmål: er der allerede et underskud?

Svar: Ja. Der var som sagt budgetteret et salg for kr. 5 mill, men der er kun solgt andele for kr. 2,6 mill., men foreningen behøver ikke nu at sætte boligafgiften op, det vil være den aller sidste løsning bestyrelsen vil gribe til.

Punktet sluttede med disse ord.

6. Gennemgang af arbejdet med AB Egilshus finansplan

7. Bestyrelsens forslag til finansiering af salget af fraflyttede lejeboliger. Samt bekræftelse af bestyrelsens videre arbejde mht. udvikling af en finansierungsordning i samarbejde med bank eller andet pengeinstitut

Det blev besluttet, at behandle punkt 6. og 7. under et.

Formanden bemærkede indledningsvis, at det bevidst er et meget ukonkret forslag at fremlægge på en generalforsamling, men de manglende salg kan koste renoveringsmulighederne.

Bestyrelsen arbejder meget på, hvad man kan gøre for at få solgt foreningens egne andele, så man kan få gang i salget. Formanden gennemgik plancher, som viser udviklingen fra 2006-2009 i prisniveauet og vurderingerne af andelsboliger.

I de senere år har politikerne indført, at man kan belåne sin andelsbolig på lige fod med ejerlejligheder, men til forskel fra ejerboliger kan der udelukkende lånes i banker, altså i realiteten "forbrugs-lån.

Ejendomsværdierne steg voldsomt, så dette kunne lade sig gøre, men det efterlader nu andelsboligmarkedet i en meget presset situation.

- Det ikke er muligt for folk at låne penge til ny andelsbolig.
- Man kan ikke låne penge til ny bolig før man har solgt den gamle, hvilket giver problemer i foreningen.
- Samtidig bliver priserne presset, da der er kommet flere parter ind i køb/salg situationen.
- Salgene kræver dermed en masse administration

Sidste år solgte 5-6 andelshavere deres bolig med tab.

Foreningen har p.t. 10 lejligheder til salg, det er fraflyttede lejeboliger, der nu venter på at blive andele, og dem tabes der omkring kr. 275.000 kr., - på i boligafgift om året.

Dertil kommer at ca. 20 andelshavere i øjeblikket forsøger at sælge

Køberne er der, men de har ikke mulighed for at låne pengene i banken, hvorfor det fra bestyrelsens side kan foreslås, at man f.eks. opretter et ejerpantebrev på beløbet. Boligkøberne vil så få tilsendt 2 girokort om måneden et på almindelig boligafgift og et på afdrag af ejerpantebrevet. Hvis dette bliver gjort, vil der ikke være problemer med at få renoveret ejendommen.

Bestyrelsens forslag går ud på, at den får mandat til at finde de bedste løsninger, så ejendommen fortsat kan blive renoveret.

Der var flere i salen, som ikke mente, at man kunne stemme om dette, da der ikke lå noget konkret på skrift, hvad er rente på udlånet, risikoen og er det lovligt. Når dette forelå, kunne man stemme om det.

Spørgsmål: Hvad har bestyrelsen af muligheder for at tjekke folks økonomi?

Svar.: Man kan kreditvurdere køberne. Dette kan man købe sig fra og det koster omkring kr.. 500,-.

Ejerpantebrevsfinansieringen vil selvfølgelig ikke blive gratis. Renten vil ligge på f.eks. 6% inkl. en sikkerhedsfond.

Kommentar: Renoveringsplanen kan også udskydes. Når man ikke har nogen penge, må man vente, det gør man også i almindelig privatøkonomi.

Bestyrelsen redegjorde for, at kommunen holder øje med ledige lejligheder, som kun må stå tomme i 6 måneder. Hvis de ikke bliver udlejet, så gør kommunen det til en pris på ca. kr. 1.800 pr. måned for en 2 værelset lejlighed.

Spørgsmål: Kan vi ikke selv fremleje dem?

Svar: Foreningen må ikke selv fremleje på tidsbegrænsede lejekontrakter.

Spørgsmål: Hvis bestyrelsen fik mandatet, hvor hurtigt ville man så tro, at man kunne få solgt?

Svar: Det er ikke til at sige, men forhåbentlig indenfor kalenderåret.

Sune oplyste om, at bestyrelsen ikke behøvede at spørge generalforsamlingen, men at de gerne ville have dens opbakning. Hvis generalforsamlingen er imod, ville projektet selvfølgelig ikke blive iværksat.

Endvidere klargjorde han, at det kun er foreningens egne andelsboliger (10 stk.), som det drejer sig om.

Flere sagde, at det var svært at overskue forslaget, som de skulle stemme om, men der var også opbakning til, at bestyrelsen ville varetage dette mandat lige så objektivt, som de gør med andre ting i foreningen. Det blev derfor opfordret til at bakke op om bestyrelsen.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og resultatet blev:

For	59
Imod	3
Blank	1

Bemyndigelse blev hermed givet til bestyrelsen.

8. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

9. Bekræftelse af vedtægtsændring af: § 14: Tilføjelse vedrørende en ekstra person på ekstern venteliste

Vedtaget med mere end 2/3.

10. Valg af revisor

Ernst & Young blev enstemmigt genvalgt til foreningens revisor.

11. Valg til Bryggenets repræsentantskab

Flere havde meldt sig sidste år, men de var enten ikke blevet indkaldt, havde kun været indkaldt til 1 møde eller også havde de fået at vide, at de ikke var velkomne.

Jens Halvorsen ville tage fat i bestyrelsen for Bryggenets repræsentantskabet og få en afklaring.

Valgt til Bryggenets bestyrelsen blev:

Rudi Sommerlund
Anne Marie Damgaard
Chistina Aa
Gitte Madsen
Hannah Neanderdahl

12. Valg til bestyrelsen

Næstformand Rune Andersen, genopstiller
Kasserer Trine O. Saugmann, genopstiller
Bestyrelsesmedlem Sune Nymann, genopstiller
Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer, genopstiller
Suppleant Lis Frøling Larsen, genopstiller

Alle blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsens sammensætning er herefter:

Formand Jens Halvorsen	Valgt i 2008
Bestyrelsesmedlem Rune Andersen	Valgt i 2009
Bestyrelsesmedlem Trine O. Saugmann	Valgt i 2009
Bestyrelsesmedlem Christina Frandsen	Valgt i 2008
Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg	Valgt i 2008
Bestyrelsesmedlem Sune Nymann	Valgt i 2009
Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer	Valgt i 2009
Suppleant Patricia Oczki	Valgt i 2008
Suppleant Lis Frøling Larsen	Valgt i 2009

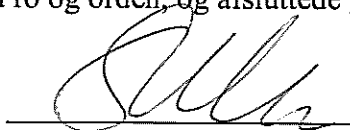
13. Eventuelt (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning)

Foreningen fylder 100 år, det bør fejres.

Eva Handberg opfordrede til, at man smed aviser og reklamer i containerne til dette og ikke i affaldscontainerne. Samtidig bad hun til, at man smed glas i glascontaineren på den anden side af vejen.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.10

Dirigent:



I bestyrelsen:

Referent:

Anniezette Bjørn