

**A/B Egilshus
Referat af ordinær generalforsamling
Tirsdag den 22. juni 2010, kl. 18.30
Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 71 stemmeberettigede andele ud af i alt 230 andele, altså ca. 31% af foreningens medlemmer. Administrator, Boligexperten Administration A/S, var repræsenteret ved Preben Løth og Karin Antonsen Wiemert. Revisionsfirmaet, Ernst & Young, var repræsenteret ved Hanne Sandersen.

Bestyrelsesformand Jens Halvorsen bød velkommen.

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, ligesom dirigenten konstaterede, at forsamlingen var beslutningsdygtig, dog kan ændringerne til vedtægterne ikke endeligt besluttet i dag, da der ikke er 2/3 tilstede, men det kan besluttet at forslaget skal til 2. behandling ved næstkommende 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.

Karin Antonsen Wiemert fra Boligexperten blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens årsberetning

Jens Halvorsen aflagde årsberetning og bemærkede følgende:

" Vi afholder i aften den 9. generalforsamling i foreningens historie. Vi skal se lidt på, hvad der skete i året, der gik.

Det har været et år med tilpasning

Tilpasning er nok et nøgleord for andelsboliger her, på bag-kanten af finanskrisen, det er sjovt med den finanskris, det er ligesom ingen kan huske, hvor den kom fra, så nu er den bare blevet til – "en krise", men det kommer vi ind på et par gange i løbet af aftenen.

Driften af ejendommen

Opgangsprojektet er færdigt, eller næsten, der er stadig en smule efter reparationer. På enkelte opgange. Postkasserne kom også op, og til den side af sagen mangler vi blot at montere lys ved kasserne, det er bestilt og er på plads i løbet af en måned. Der er noget indkøring med de postkasser, et problem er de mange reklamer kasserne fodres med, det giver et oprydningssproblem og vi opfordre alle til til at tænke over om de bruger reklamerne til noget som helst. Gør man ikke det bør man gå på posthuset og anskaffe sig et "nej til reklame" mærke til at klæbe på sin postkasse.

Det er blevet meget flotte opgange med "rolige farver" og godt lys.

Den daglige drift

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.

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

Vi vil sidst på sommeren anskaffe en pap pressemaskine og indsamle alt pap på ejendommen og presse det.

I første omgang er det en omkostning, men når der kommer – rutine – i et system til indsamling af pap, så kan vi beregne skippe nogle af affaldscontainerne, idet det er store mængder af pap, der tager voldsomt meget plads i containerne. Vi kan så på pladsen, vi så får i overskud opstille flaske containers og generelt mere sortering.

Storskrald & genbrug

Det går bedre i affaldsrummene generelt, der hersker indimellem kaos i Njalsgade portene, og 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.

I porten i Egilsgade 9 "smider vi storskrald", det skal vi holde op med, altså at smide det. I august vil der stå en slags "reolsystem" til elektronik og hvidevare, der vil også være nogle mærkater til på-klæbning, med dato og oplysninger "virker ok." eller "defekt" osv. Inde i det rum hvor vi nu har elektronik vil vi så have pap pressen.

For at opretholde driften har vi i fællesskab afsat nogle rammer og regelsæt, ud fra hvilke bestyrelsen og de ansatte navigerer. For det første foreningens vedtægter, husorden og brug af gården og fællesarealer. – Her mangler af og til også noget tilpasning.

Hvis vi skal "cruise" henover hvilke dele af rammerne og reglerne, vi ofte støder på i form af klager og uoverensstemmelser, så skal nævnes:

- Fest larm, nabostøj, generende adfærd, kombinationen fest og åbne vinduer mod gården.
- Rygning på bagtrapper.
- Oplagring af hhv. affaldsposer og forskellige effekter på bagtrapperne, (og fortrapper).
- Barnevogne i opgangene. – sågar cykler.
- Opbevaring af egne ting i gården, (grill, cykler, knallerter, private have møbler).

Alt dette er reguleret af husorden og skal overholdes, det vil altid være udgangspunktet. Vi kan henstille til enkelte beboere om at rette nogle uheldige ting, og måske midlertidigt afhjælpe.

Her skal alle huske, og det er vigtigt: ABE har til fysisk at holde ejendommen ansat vicevært Jan Meincke. Det er bestyrelsen og boligkontoret, der sætter Meinckes folk i arbejde og tager ansvaret for det.

I et par tilfælde inden for det sidste år har vi oplevet beboere, der mente, at viceværterne kunne få røvfuld hvis de udførte deres pålagte arbejde.

Det kommer ikke til at ske mere! - Lidt personlig tilpasning her tak.

Emner, der er så vigtige og ophidser så meget, hører til hos bestyrelsen eller på boligkontoret, - og hvis en enkelt ikke skulle fatte det, så kan den enkelte regne med ringe forståelse begge steder samt en politianmeldelse.

Måske har vi den husorden, vi helst vil have, måske trænger den til at justeres.

Er det tilfældet, altså at der bør justeres, tilpasses, - så opfordrer vi til debat omkring det, og ikke den utilpassede måde.

Om driften i øvrigt

Det drift økonomiske udvikler sig, priserne stiger.

Vi skal nu til at betale moms af ejendomsadministration og dertil kommer en 15 % afgift på varmen. Små huller i skattestoppet. Der er altså en pæn stigning i driften lige forude.

Energistyring og Varmekælder

Det er lidt synd for os netop nu, og for vores energikonsulent Mads Lange, der i årets løb har stået for arbejdet i varmecentralen. Mads har en plan om varmebesparelser. Udgangspunktet er, at vi i 2008 brugte 121 kWh. til opvarmning af én m2. bolig.

Dette forbrug skal ned på 106 kWh. per m2. – og vi er godt på vej. Det svarer til ca. 200.000 pr. år for hele ejendommen, eller ca. 600 kroner i en toværelses bolig.

Ærgerligt er det så, at den førømtalte afgift på 15 % kommer lige nu og slører billedet for de opnåede besparelser.

Den lovpligtige energimærkning har vi på plads til december for hele ejendommen, i øvrigt også en ekstraomkostningen på omkring 160.000 kr. der er pålagt os.

Byggesag og voldgiftssag

Der er gået 9 år siden vi stiftede andelsboligforeningen, der er gået 6 år siden byggeriet på tagetagen startede og 4 år siden byggeriet sluttede. Der blev også konstateret byggefejl ved et års gennemgangen i 2008 og sidst er der konstateret problemer med vand indtrængen ved Velux vinduer i køkkener i Njalsgade 4. begge sider, endnu en erkendt byggefejl, som udbedres snarest, der vil komme stillads på adressen allerede her om få uger.

Det vigtige er at andelsboligforeningens klager på "de tunge ting" i voldgiftssagen, jernbjælker og lydisolering, er erkendt og for bjælkernes vedkommende allerede afhjulpet i det forgangne år. Problematikken omkring lydisolering imellem loftsrummene på 6. sal er også erkendt og et udbedringsforslag foreligger. Blot skal vi tilpasse en arbejdsplan til entreprenøren. Det er to af de store ting nu løst.

Det korte resume er, at vi kører sag på "Enemærke og Petersen" som hovedentreprenør og på "A4 arkitekter og ingeniører" som projekterende og tilsynsførende på byggeriet.

Foreningens opfattelse af sagen er, at A4 har svigtet totalt i styring og tilsyn, at de simpelthen ikke har format til en opgave af denne størrelse, - og at Enemærke og Petersen har taget fuld valuta af den kendsgerning, slået plat og en masse genveje, og dertil lavet gemene sjuskefejl som i eksemplet vedr. Njalsgade 4 nævnt herover.

Det er tankevækkende, at byggeriet kan holde fem års gennemgang med entreprenøren inden voldgiftsretten har kunnet nå at reagere. Men også ved fem års gennemgangen vil vi opmærksomt samle op på, hvad vi har erfaret siden.

AB Egilshus har indklaget Enemærke & Petersen samt a4 Ingeniører & Arkitekter på tilsammen ca. 30 punkter. Det er at betragte som 30 individuelle søgsmål. Sagen føres for AB Egilshus af advokat Ole Theut fra advokatfirmaet "Nielsen & Thomsen" og ingeniør Arne Killerich.

Det gyldnede hus

Bestyrelsen har arbejdet videre med den løbende renoveringsplan, der blev forelagt generalforsamlingen de foregående år. Den vi kalder "Det gyldne hus". Det er efterhånden blevet vane, at vi søsætter et nyt renoveringsprojekt hver sommer her på generalforsamlingen og også i år. Dette vil blive gennemgået som et særskilt punkt, og også her skal vi debattere det op mod finanskrisen, meget mere om det senere på aftenen.

Om andelsboliger 2010

Salg af andelsboliger er som tingene har udviklet sig, næsten umuligt at have med at gøre. Tiden der går med at sælge boligerne er blevet lang, vi fremviser tit boligerne både to og tre gange til den samme køber, for så at se det sive ud i sandet i form af afslag fra banken på et tilstrækkeligt lån, men tiderne til trods, så sælges der boliger i ejendommen, i øjeblikket blot billigere end tidligere. Det er selvfølgelig meget individuelt, men der sælges sjældent til maksimalprisen.

Scenen ændrer sig hele tiden, i øjeblikket lysner det en smule, for dernæst at falde sammen igen, problemet er det samme, vi kan sagtens finde købere til boligerne, men bankerne ønsker at sætte prisen på boligen, og har held med det, og de vil ikke låne ud til køberne, over denne værdi.

Hvad koster en andelsbolig så, - jahe, hvad vejer en hest.

Finanskrisen har sat situationen i relief og viste hvor sårbart systemet er. Arbejdet har også vist os, at "baglandet" er stærkt i tvivl om, hvad man overhovedet må og kan. - Her menes administratorer, jurister, ABF, realkredit og økonomer. Et af problemerne er, at vedtægterne i foreningerne ikke lever op til almindelig kreditlovgivning, med deraf følgende usikkerhed hos långiver ved handler, det har vi tænkt at gøre op med i aften med de vedtægtsændringer bestyrelsen lægger op til.

En anden ting er den negative medie og presseomtale netop andelsboligsektoren har haft i de sidste to år. Og selvom det har fyldt meget, og trukket voldsomme overskrifter, så er der tale om en meget lille debat.

Debatten er lille i den forstand at det er de 6 – 8 samme mennesker, der hele tiden udtaler sig og citerer hinanden. Det rystende er, at det på overfladen virker som om det handlede om andelsboligforeninger generelt, men ved nærlæsning af skidtet, viser det sig hurtigt at bekymringerne går på "de nye andelsforeninger", stiftet efter 2006 – 07.

Vi møder i øjeblikket skepsis og "udbredt panik" i bankverden og i medierne, - denne gang, fordi nu er en af de store andelsboligforeninger i København faktisk gået fallit, og så kører mediemøllen igen. Mere "pap presse".

Det forbigås selvfølgelig, at denne forening (stiftet i 2007) aldrig skulle være skabt. Økonomisk set har den været død siden stiftelsen.

Her har du problematikken omkring rådgivning og stiftelse af andelsboligforeninger i en nøddeskal, og det "piratmarked" af mere eller mindre seriøse rådgivere, der laver overskrifterne.

I tilfældet her er foreningen stiftet af kendte advokater efter devisen, - "vi skal kun have honorar, hvis foreningen bliver stiftet, ellers er det gratis". Så den pågældende forening **blev** stiftet.

Hinsides al fornuft på det tidspunkt. - De vil sku have deres penge advokaterne, rigtig mange af dem endda.

At det så krævede, at man brugte byens mest berygtede valuar og en finansiering med et trappelån dækket af et kæmpe renteswap, ser desværre ikke ud til at have afskrækket nogen. Kombinationen er den rene gift, og at foreningen først brækker sammen nu, må siges at være "godt gået" af forening og beboerne.

Fakta er at:

Der findes ca. 210.000 andelsboliger i landet heraf over halvdelen i København.

85 % af disse foreninger er stiftet før 2005, altså før "Loven om pant og udlæg", og før ejendomsvurderingernes himmelflugt. Disse foreninger er stiftet på fornuftige vilkår. Ejendomme er helt overvejende købt til en pris på langt under 10.000 kr. pr m². I tilfældet Egilshus til ca. 5,500 kr.

Og næsten ingen af disse foreninger er indfanget af finansverdenens mange sofistikerede produkter, der tilsyneladende ikke har andet formål end at postulere en falsk sikkerhed, og tage grove overrenter på ellers normale låneforhold. Vi

Mange beboere har i årets løb spurgt til foreningens situation omkring alt det finansshalløj de læser om i aviserne, og vi slår her fast at:

I AB Egilshus har skiftende bestyrelser over tid, med forargelse afvist alle disse "smart-røvs produkter". Vi er en stor forening og har ingen problemer med at spekulere i f.eks. gode renter, som lige nu f.eks. ved den aktuelle låneomlægning.

Men vi afviser blankt at lave disse "Teaser lån", - fordi, - når jo, det var jo præcis den slags finansiell rådgivning, der skabte finanskrisen.

I forbindelse med andelsboligforeninger er "trappelån en uspiselig kage, og renteswaps er den dyre glasur, der skal få skidt til at glide ned alligevel".

Ovenstående er naturligvis, lige som alt andet i debatten omkring andelsboliger og foreningerne, ikke helt generelt. Nogle af disse finansieringsinstrumenter kan sikkert godt anvendes med omtanke og indsigt, men absolut ikke ved en stiftelse, som det er tilfældet i den omtalte fallit sag fra Frederiksberg.

En anden meget vigtig pointe, der mangler totalt i debatten, handler om ejendommens vedligeholdssstand, - altså - hvad er det for en ejendom, du evt. køber dig ind i?

Det er en kendsgerning at andelsboligsektoren ejer de teknisk set bedst vedligeholdte ejendomme, det kan dokumenteres, og er i grunden fuldstændig logisk, idet vi i andelsboligforeningerne renoverer til realkredit rente, mens ejerforeninger er henvist til "fælles lån" i banker. Altså det omvendte forhold af det man ser ved køb af hhv. ejer og andelsboliger.

Det anser vi for en af andelsboligforeningernes store styrker, det vil altid kunne sikre en bedre og bedre boligstandart.

Det er også spændende at tænke på, at der i alle disse mange andelsboliger bor vælgere, måske 400.000 vælgere som har måttet erkende at den del af boligmarkedet de er en del af, har politikerne valgt at gøre til "boligmarkedets stedbørn", ved at overlade butikken, helt uden restriktioner og styring, til det overblik og den ansvarlighed som banker og deres tæt tilknyttede ejendomsmæglere firmaer, har udvist i de sidste år.

Vi er grundigt trætte af hele den noget forkvaklede debat, trætte af lange telefonsamtaler med bekymrede bankfunktionærer, og nu også ejendomsmæglere, og vi har derfor besluttet at vi laver en "varedeklaration" på vore boliger, en helt tydelig og gennemsigtig opstilling på foreningens

situation, økonomisk, energimæssigt, finansierings og vedligeholdelse stand. Samt den enkelte boligs andel i foreningens samlede nettogæld, det såkaldte fordelingstal.

Deklarationen laver vi sammen med Ernst & Young, der samtidig står inde for rigtigheden af det hele.

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, og vi vil ikke holde os tilbage i debatten.

Vigtigt er det så, at fokusere på de mange gode tanker, der kendetegner andelsbolig ideen, og påvirke den "skæve debat" i retning af at: **det at købe andelsbolig lige nu er faktisk det bedste boligkøb i rigtig mange tilfælde.**

Om Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår i aften andelsværdierne i Egilshus justeres op med ca. 1,4 %.

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

Man kan så spørge, om det meningsfulde i at justere på andelsværdien opadgående, i en situation hvor stort set ingen boliger opnår maksimalprisen ved salg, men meningen er at andelsværdien skal udtrykke den indre værdi i foreningen, og ikke bankens likvide formåen. Opjusteringen sker også i respekt for de medlemmer af foreningen, som har købt til de højeste priser, og dermed bidraget væsentligt til standarten.

Flytteaktiviteten i Egilshus har igen i år været overvældende

Det er jo umiddelbart gode og dynamiske tegn, og det store boligmarked rummer mange fristelser, eksempelvis kan man for værdien af en Egilshus lejlighed købe ret store huse i provinsen på et afmattet ejendomsmarked, og det vil mange jo gerne benytte sig af, men problemet er, at man jo også lige skal have solgt sin bolig her på stedet først.

Og netop her er et afledt problem blevet meget tydeligt, - røkeringer fra den interne venteliste er gået brat i stå. Gode velbeliggende boliger som typisk altid er blevet handlet på internlisten, tilbydes nu til nedsatte priser til alle og enhver. Vi beder jer holde øje med Salgslisten på vores hjemmeside, fordi, der er allerede nu er mange gode boliger til salg, og vi ved allerede nu, at der kommer flere i sommerens løb.

Hvis det er lysten til at røke i foreningen der mangler, og man synes, at man bor godt, så er det jo perfekt, men hvis al finanshalløj er det, der skræmmer en væk fra overhovedet at tænke på det, - så har vi som boligforening et problem, vi må gå i gang med at forsøge at løse. Muligheden for at kunne flytte rundt i ejendommen er en af flere grundpiller i vores boligform.

Bestyrelsen

Til sidst en tak til bestyrelsen.

Vi holder atter Generalforsamling sent i år, og dele af bestyrelsen er allerede taget på ferie. Vi havde først planlagt d. 14, men indså at vi ikke kunne holde GF. på en Dansk fodbolddag i Afrika. Så rykkede vi datoen til i dag. Men til både de der er her i aften, og til dem som ikke kunne være her: tak for et solidt og godt arbejde året igennem, det har været en kreativ og tænkssom bestyrelse.

Sanne har været syg i – al for lang tid, men er på mærkerne igen i tiltagende grad – velkommen tilbage Sanne. Rune har fået barn, med stor hjælp fra Ditte. Patricia har fået en kæreste og Lis har fået travlt.

Det spændende lige nu er, at vi i årets løb i bestyrelsen, trods problemer i et helt nyt omfang, har kunnet lave en massivt sammenhængende plan omkring finansiering, drift, renovering og boligsalg. Det glæder vi os til at præsentere jer for senere på aftenen.

Så alt er som når det er bedst, - Tak for indsatsen alle sammen, og tak for ordet."

Spørgsmål: I forbindelse med renoveringen af taget, er der kommet et problem med lydgener mellem 6. salene. Hvornår udbedres dette?

Svar: Problemet er anerkendt, men det er svært at give en tidsplan endnu. Økonomisk set skal problemet udbedres samlet og gerne sammen med vinduesudskiftningen.

Spørgsmål: Hjemmesiden viser alle de tomme lejligheder, kan det tænkes at dette kan bevirke, at det virker mindre attraktivt, at købe lejlighed hos A/B Egilshus, da man kan se, at der er mange ledige lejligheder?

Svar: Ideen med at vise de ledige lejligheder, er at gøre opmærksom på, at de er der. De ejere, der ikke ønsker at sælge gennem en ejendomsmægler, har brug for at få gjort opmærksom på, at deres lejlighed er til salg. Dette er formålet med opslaget på hjemmesiden.

Spørgsmål: Hvad koster pap-maskinen, og er den både til erhverv og bolig?

Svar: Det er klart, at butikkerne producerer meget pap. Vi skal blive gode til at sortere pap, både økonomisk set, men også for at undgå skadedyr. Maskinen koster ca. 62.000 kr. Bestyrelsen taler lige nu med producenten angående pris og arrangement. Firmaer kommer og henter pap, og det får foreningen penge for – dette kan finansiere viceværtens timer med det arbejde, som pap-affaldet giver.

Spørgsmål: Pap-maskinen er meget dyr, og det virker lidt naivt at tro, at det kommer til at give en mere ryddet gård, når folk end ikke vil rydde deres tomme flasker op.

Svar: Containeren giver mulighed for bedre at kunne sortere affaldet. Med tiden skal vi nok blive bedre til det. Vicevært vil være mere opmærksom på problematikken omkring affald.

Spørgsmål: Hvad med eventuelle støjgener fra pap-maskinen?

Svar: Maskinen kører ikke nødvendigvis ikke hver dag. Den er nødt til at stå i porten, da der ikke er plads til at have den andre steder. De beboere, der bor nærmest maskinen, vil nok kunne høre den.

Bestyrelsens årsberetning blev enstemmigt godkendt.

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

Foreningens revisor Hanne Sandersen gennemgik regnskabet.

Årets resultat udviser et underskud på kr. 229.972, mod et budgetteret overskud på kr. 3.815.000,-. Dette er en voldsom afvigelse, men det et udtryk for at foreningen kun har solgt egne lejligheder for kr. 729.510, mod et budget på kr. 5.000.000,-. Foreningens indtægter er også opvirket i negativ retning af den manglende boligafgift fra de tomme lejligheder. Der er anvendt kr. 3.526.491,- til renovering af opgange og dette beløb er taget fra den regnskabsmæssige hensættelse til vedligeholdelse.

Kommentar: Det fremgår af regnskabet, at de likvide midler er mere end halveret, samtidig med at den kortfristede gæld er fordoblet. Disse tegn er ikke gode. Hvad er der sket efter 31. december 2009? Status?

Svar: Det er helt rigtigt, at lægge mærke til likvidernes udvikling. Sidste år betalte foreningen af egen lomme for ekstraordinær vedligeholdelse. Økonomien er blevet bedre i løbet af de seneste 6 måneder. De 6,5 mio. til trapperenovering er betalt i kontant, hvilket naturligvis har påvirket likviditeten. Her den 1. juli 2010 hjemtager foreningen lån til finansiering af disse arbejder, hvilket forbedrer likviditeten og udgør en god del af den kommende renovering i gården.

Andelsværdien:

Andelsværdien pr. m2, med en offentlig vurdering pr. 2009 på 440.000.000 mio. kr., er 14.257 pr. m2 eller 28,5137 pr. andelsindskud. Dette er tilnærmelsesvist uændret i forholdet til 2009.

Spørgsmål: Hvorfor ikke sætte andelsværdien op eller ned?

Svar: At sætte værdien markant op, kan give et falsk billede af, hvor meget lejlighederne er værd, og kan skade både i forhold til salg og finansiering. Hvis andelsværdien sættes ned, vil det kunne forringe den økonomiske situation og give et billede af, at lejlighederne er "dårlige".

Særligt for ny tilkøbte andele er det vigtigt at andelsværdien ikke falder, det er dem der har købt til den højeste pris, og denne pris står vi naturligt, som forening inde for.

Uanset de teoretiske diskussioner om ejendomsværdi og andelsværdi, så stiger værdierne ved markante forbedringer af en stor byejeendom. At beliggenheden så er i top skader heller ikke. Ejendomsværdierne vil også stige i fremtiden, ikke med den voldsomhed vi har set tidligere, (06 og 07), men de vil stige. Og altså kraftigt understøttet af at vi her i huset, faktisk putter virkelige forbedringer ind i ejendommen, og netop ikke stopper forbedringerne.

Spørgsmål: Er andelsværdien teoretisk eller en faktisk værdi?

Svar: Ejendomsmæglerne giver ikke altid et tilbud på den realistiske værdi, da ejendomsmægler mere kigger på den sum, han er udsendt af banken for at godkende. Dog er værdien en regnskabsmæssig værdi, der er fundet på baggrund af regnskabet. Det er "markedet", der bestemmer den faktiske værdi. Så er det at vi må håbe at "markedet" virker.

Regnskab blev enstemmigt godkendt.

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

Det er budgetteret med en uændret boligafgift og det forventes at foreningen kan sælge egne lejligheder for kr. 3.000.000,- i regnskabsåret.

Spørgsmål: Er overskuddet baseret på et sats?

Svar: Nej, men budgetter er jo altid forbundet med en vis usikkerhed. Bestyrelsen vurderer, at markedets er ved at rette sig, og vi at tilpasse os, så vi har lettere ved at få solgt foreningens lejligheder.

Spørgsmål: Hvorfor lejer foreningen ikke de tomme lejligheder ud?

Svar: Som udgangspunkt kan lejlighederne ikke udlejes tidsbegrænset uden risiko for at lejer får statueret uopsigelighed. Samtidig med, at udlejede lejligheder ikke bidrager lige så meget til

foreningens økonomi, som en andelshaver gør, da huslejen pr. måned er mindre end boligafgiften. Og så kommer foreningen til at mangle hele salgsprovenuet.

5. Vedtægtsændring vedr. handel med andelsboliger

Forslag 5.1. Forslag fra bestyrelsen. Ny § 3.2 i vedtægterne.

Motivering:

Der har været nogle sager, hvor pengeinstitutter har ønsket at byde på tvangsauktioner over andelslejligheder, hvor de har haft tinglyst pant. Det er blevet afvist af fogedretten, da et pengeinstitut ikke kan opfylde bopælspligten i foreningens vedtægter. Dette medfører, at pengeinstitutts risiko for tab på udlån til andelsboliger stiger og flere pengeinstitutter er blevet forbeholdne med at yde lån til køb af andelsboliger. Andre pengeinstitutter har simpelthen sat renten i vejret.

ABF og Boligexperten anbefaler denne ændring.

(Ny § 3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Spørgsmål: Vil dette påvirke andelshaverne?

Svar: Bestyrelsen anbefaler ændringen. Det er en fornuftig model til at få løst det aktuelle problem, da vi helst ikke skal give afkald på bopælspligten.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved 1. behandling. Endelig vedtagelse sker ved 2. behandling på næstkommende generalforsamling.

Forslag 5.2. Forslag fra bestyrelsen. Ny § 17.5 i vedtægterne.

Motivering:

Det er væsentligt for sælger, at køber kan fremskaffe købesummen, som i de senere år kan være et betydeligt beløb. Køber skal derfor i god tid inden overtagelsesdagen kunne bevise sin købeevne.

ABF og Boligexperten anbefaler deponering og bankgaranti.

(Ny § 17.5) Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Spørgsmål: Hvad hvis køber springer fra?

Svar: Så står sælger på status quo igen, og kan være meget presset, hvis sælger fx har købt nyt.

Spørgsmål: Skal køber betale tidligere end i dag?

Svar: Nej, der er alene tale om, at banken stiller en garanti for at køber kan betale købesummen.

Spørgsmål: Kan forslagens frister forkortes?

Svar: Fristerne tager udgangspunkt i andre bestemmelser i foreningens vedtægter, så ikke uden en yderligere ændring af vedtægterne.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved 1. behandling. Endelig vedtagelse sker ved 2. behandling på næstkommende generalforsamling.

Forslag 5.3. Forslag fra bestyrelsen. Ny § 7.3 og ny § 17.3 i vedtægterne.

Motivering:

Siden lov om pant og udlæg trådte i kraft, har det været muligt at opkræve gebyr hos andelshaveren i forbindelse med sagsbehandlingen ved notering af adkomsterklæring ved pant. Den samme ret har ikke været til stede, når en kreditor har begæret udlæg i en andelsbolig. Her har foreningen måtte dække udgiften til sagsbehandlingen ved notering af adkomsterklæring. Forslaget ligestiller pant og udlæg, så der hos andelshaveren kan opkræves gebyr for det udførte arbejde og foreningen vil derfor fremover slippe for denne udgift.

ABF og Boligexperten anbefaler denne ændring.

(Ny § 7.1) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(Ny § 17.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Spørgsmål: Hvad skal det koste andelshaver at få dette lavet?

Svar: På nuværende tidspunkt koster en adkomsterklæring typisk 1.000 kr. Det nye forslag gør, at andelshaveren skal betale uanset om der er tale om pant, udlæg eller udfyldelse af ejendomsmæglerforespørgsler i forbindelse med salg. Disse honorarer dækker et tidsforbrug, men også et ansvar hos den, som udfører arbejdet.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved 1. behandling. Endelig vedtagelse sker ved 2. behandling på næstkommende generalforsamling.

Forslag 5.4. Forslag fra bestyrelsen. Ny § 14.2.5 i vedtægterne.**Motivering:**

Med den nuværende formulering i foreningens vedtægter, skal ventelisten principielt spørges, hver gang en andelslejlighed udbydes til salg til en ny pris i forhold til første gang andelslejligheden blev udbudt til salg på ventelisten. Vi er af den holdning, at ventelisterne kun skal spørges én gang. Er der ingen på venteliste, som er interesseret i at købe lejligheden til denne pris, bør sælger frit kunne sælge til anden side, uanset størrelsen af afslaget i forhold til den maksimale lovlige pris.

Boligexperten anbefaler denne ændring.

(Ny § 14.2.5) Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, men udbydes andelen derimod på ny til en lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt ventelisterne.

Kommentar: Ændringsforslag - Tekst ændres således:

(Ny § 14.2.5) Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, og andelen derefter udbydes til en ny og lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt ventelisterne.

Svar: Bestyrelsen ønsker teksten ændret i henhold til forslag!!

Forslaget med ændret tekst blev vedtaget enstemmigt ved 1. behandling. Endelig vedtagelse sker ved 2. behandling på næstkommende generalforsamling.

Forslag 5.5. Forslag fra bestyrelsen. Ny § 15.3 i vedtægterne.**Motivering:**

Når der indgås en aftale mellem køber og sælger om køb af en andelsbolig, skal begge parter have fuldt overblik over de økonomiske konsekvenser ved denne handel. Det er ikke acceptabelt, hvis køber efter en generalforsamling, hvor andelskronen er steget, skal betale eksempelvis kr. 200.000,- ekstra for sin bolig.

Vi har set domme, som henholdsvis forbyder og tillader brugen af reguleringsklausuler, men den seneste afgørelse blåstempler reguleringsklausulerne. Så der bør indsættes et maksimum for denne regulering. Så kender køber og sælger den maksimale pris efter reguleringen.

ABF og Boligexperten anbefaler denne ændring.

(Ny § 15.3) En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Spørgsmål: Hvad er konsekvens af at denne klausul oprettes på en standardformular?

Svar: Ikke andet end at vi kan kræve at teksten sættes ind i købsaftalen.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved 1. behandling. Endelig vedtagelse sker ved 2. behandling på næstkommende generalforsamling.

6. Fremlæggelse af "Plan 2010", herunder status på den fortsatte renoveringsplan for Egilshus i de kommende 5 år, samt finansiering af planen.

Vi har herunder indsat et skema over de tiltag der er gjort i ejendommen siden 2003. Samtlige istandsættelser er finansieret indenfor den eksisterende gæld.

I det grå felt beskrives hvad vi er i gang med lige nu, økonomien i de arbejder (nye vinduer og gårdfacaden) er på plads og kun i ringe grad afhængig af frasalget af boliger som er svært at budgettere med.

Nederste hvide felt er så de sidste planlagte renoveringer "restrenovering" kalder vi det. Hele planen er ambitiøs, men også meget mobil i den forstand at de igangværende projekter kan speedes op og ned efter de økonomiske muligheder og udviklinger:

Ejendommens renoveringer:		Entreprise sum	pr m2.
2003	Bryggenet – Lokalt netværk.	1.700.000	83
2004	Nyindretning af kældrene	1.000.000	49
2004	Elrenovering på ejendom, inkl. HPFI	2.000.000	98
2005	Nyt Tag & 54 nye tagboliger i to plan.	45.000.000	2.204
2007	Facade & vinduer mod gaden	7.000.000	304
2008	Kloaker i gården	2.000.000	87
2009	27 Opgange mod gaden renoveret	6.400.000	278
2010	Nye vinduer gård.	9.000.000	391
2011	Gårdfacade	2.500.000	109
2012	VVS. Nye faldstammer & vandrør	6.500.000	283
2013	VVS. Nye faldstammer & vandrør	6.500.000	283
2014	Gårdrenovering, inkl. Bagtrapper	3.350.000	146
I alt:		92.950.000	
Allerede afholdt:		76.600.000	
Rest renovering:		16.350.000	

"Restrenoveringerne" består væsentligst af VVS arbejder i form af nye faldstammer og brugsvandsrør (stigestreng). Det bliver rart at få overstået, - men, nu er det ikke sådan at vores samlede vvs – system står foran sammenbrud, slet ikke, det virker fint. Men vi ved, at det skal gøres, og ambitionen er altså, at vi kan nå det inden 2014. Kan vi ikke det, så er VVS-projekterne et sted, hvor der kan reguleres på tempoet.

En af de gode ting der følger af nye vandrør er også at forbruget af varmt vand antagelig vil dale og vand brugt med mest mulig omtanke, når boligerne måles og afregnes individuelt vha. vandmåler på brugsvandet.

Renovering af ejendommen og værdiforøgelse via udnyttelse af lavere renter

Det hele går ud på, at vi skal benytte gunstige tider til at handle.

Og det paradoksale er at netop "tidernes fortrædelighed" og økonomiske ufare, sætter os i en situation hvorfra vi kan udføre meget.

AB Egilshus skal vælge at spille, lidt mere, offensivt ud mht. finansiering. Når vi vælger det, så er det ikke, fordi vi er nødt til det. Så er det fordi, vi har råd til det!

Tankegangen i valget af lånesammensætning ved refinansieringen i foråret er - at udnytte den kontante værdi i den aktuelle meget lave rente, til at få lavet så mange indlysende forbedringer som muligt. Den potentielle renterisiko imødegås på den måde af en kontant værdistigning. Der er 'pant for kalvekødet' – så at sige.

Det er rigtigt at vi vælger en "kortere finansiering" på en del af gælden end vi plejer.

Svaret hertil vil være, at hver en krone i sparet renteydelser vil gå direkte til håndfaste forbedringer i de enkelte andele, uden stigninger i boligafgiften, og på samme korte løbetid, det er sikker økonomi!

Sammenkædningen af lave renter, provenuet for opgangsrenoveringen, og en håndfast plan for forsat renovering og værdiskabelse, og dertil det noget uberegnelige boligsalg. Samlet giver det foreningen muligheden for at sætte af, og med bare en smule medvind, realisere store og vigtige renoveringsarbejder over en 3 – 4 årig periode.

Den omtalte rentebesparelse på ca. 2,5 mil. kr. pr år og vil, sammen med provenuet fra opgangsrenoveringen, udgøre rygraden i betalingen af nye vinduer i gården og renovering af gårdfacaden.

Vi ved alle, at det vil have en effekt på vores varmeregninger at udskifte vinduerne mod gården, fordelen er en bedre boligøkonomi for alle samt en bedre energiudnyttelse.

Dertil kommer at vi med rimelighed kan deltage i forventede tilskudspuljer til energibesparende arbejder.

Projekterne vedr. vinduesudskiftningen er udbudt i lukkede entrepriser, med et antal opgange pr etape. Det rummer flere fordele for os. Dels er det kvaliteten, der leveres fra en given håndværker, der placerer ham i den næste bud-runde, dels kan vi bremse på relativt kort tid, alt efter – det leverede, renteudviklingen og pengestrømmen ind i foreningen samt boligsalget. Flexicurrency, med indhold.

Omkring gårdfacadeprojektet er den realistiske tidsplan at vi klare ¾ af ejendommen i 2011 og slutter af i foråret 2012.

6.1 Afstemning af første trin af plan 2010 - Vinduesrenovering

Det trin af raketten vi ser på i aften er **gårdvinduer og facaden**. Det er det vi skal stemme om. Planen vil så blive fulgt kontinuerligt op på de kommende generalforsamlinger.

Spørgsmål: Er fugtskaderne på facaderne væk?

Svar: Nej, men fugtskaderne skal væk nu. Dette bliver måske en udgift for foreningen. Havde vi ventet på afgørelsen for voldgiftssag, havde denne måske kunnet dække nogle af udgifterne, men vi kan ikke vente på en afgørelse. Vi må erkende at Voldgifts retten for Byggeri og Anlæg, arbejder i et tempo ingen kan vente på, vores sag køre nu på 4. år.

Spørgsmål: Er vinduerne betalt, jf. præsentation?

Svar: Nej, men pengene er fremskaffet og afsat til formålet.

Steven stillede, efter beretningen og gennemgang af regnskabet, berettiget spørgsmål omkring likviditeten og den korte gæld, men netop her er det at vi skal understrege, at planen vi har lavet økonomisk krævede at vi pressede likviditeten ved at afholde opgangsrenoveringen kontant af kassen, derefter har vi inkluderet prisen på opgangene i refinansieringen af de store flexlån til nu meget fordelagtige renter. Vi har således et solidt rygstød at gå videre med.

Det var også sådan vi introducerede planen ved foreningens ekstraordinære generalforsamling i september 2009.

Spørgsmål: Bliver der tale om nye vinduer eller franske altaner?

Svar: Bestyrelsen skal stadig undersøge nærmere omkring franske altaner, bl.a. i forhold til, at franske altaner vil kræve en ny trappe for lejlighederne i stueetagen.

Det bliver træ vinduer med en aluminiumsramme på det udvendige stykke.

Spørgsmål: Skal alle have udskiftet vinduer, også selvom man er tilfreds med sine nuværende vinduer?

Svar: Det vil være at foretrække, da det er en helt ny type vinduer, og det ikke er pænt med en masse forskellige vinduer.

Spørgsmål: Har bestyrelsen overvejet solfangere for at spare på udgiften til energi?

Svar: Ja, men det kan ikke svare sig i forhold til det danske vejr ifølge vores energikonsulent.

Det kan selvfølgelig altid betale sig at "lave energi" gratis, men der er jo anlægskostningerne at tage hensyn til. Men vi har i vores planlægning inddraget andre "energirigtige" tanker, f.eks. indvinding af regnvand til toilet skyl og tøjvask, blot er vi ikke langt nok i planerne så vi konkret kan sætte tal på endnu.

Spørgsmål: Skal alt tages ud i forbindelse med udskiftningen af vinduerne – også rammerne?

Svar: Ja, hele vinduet.

Spørgsmål: Er der tale om hvide vinduesrammer?

Svar: Ja, men på ydersiden vil vi ramme den samme farve, som vi ser i dag, på hhv. vinduer og murværk.

Spørgsmål: Hvad er det med trappe ned fra stueetagen?

Svar: Ved franske altaner i stueetagen, der ligger 1,20 m oppe, kan der laves en trappe ned til gården. Dette kan give en merværdi for stuelejlighederne, da beboere med børn nemt kan komme ud i gården. Men det kan give et problem med adgangsveje i gården og er derfor nødt til at indgå i en plan der "om indretter gården", idet gangarealerne jo typisk er lagt helt inde ved facaden.

Ved franske altaner skal andelshaver selv betale meromkostninger i forhold til et standard vindue.

Der blev stemt om "Plan 2010", udskiftning af vinduer for 10 mio. samt reparation af gårdfacade for 2,3 mio¹.

For: 69

Imod: 0

Blank: 2

Forslaget blev vedtaget. Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at igangsætte projektet.

¹ Vedr. finansiering, se afsnittet "Renovering af ejendommen samt værdiforøgelse via udnyttelse af lavere renter", side 12.

7. Opfølgning på den ekstraordinære generalforsamling, september 2009 Sælgerpantebreve og andelsboliger.

Vi har under afmatningen i priserne på boliger, som forening holdt os tilbage mht. salg af fraflyttede lejeboliger, i solidaritet med sælgende andelshavere. Det har vi ikke råd til længere i så høj grad! Vi mister en lejeindtægt, der ikke erstattes af en boligafgift. Salgene udebliver. Driftsomkostningerne stiger ved Tomgang. Vi overtager miserable boliger, der er usælgelige i øjeblikket.

Stagnationen i boligsalget hæmmer os i at udvikle og tilføre ejendommen vitale forbedringer. Det problem skal løses nu.

Efter nytår 2008 er der stort set ingen, der har solgt til maksimal pris. Bestyrelsen forsøger nu salg af foreningens egne lejligheder med sælgerpantebreve, så interesserede købere ikke skal i banken. **Der er aftalt at prøve denne ordning med 3 lejligheder.**, som et helt afgrænset forsøg. Arbejdet sker sammen med Andelskassen København, der hjælper os med at kreditvurdere folk. Denne model udgør ingen risiko for foreningen.

Før i tiden blev ejerboliger handlet ved hel eller delvis brug af sælgerpantebreve, og vi skal blive kloge på hvordan vi får det her til at fungere.

8. Valg af revisor

Hanne Sandersen fra Ernst og Young blev genvalgt.

9. Oplæg og valg til Bryggenets repræsentantskab.

Jørgen Riis er nuværende formand for bestyrelsen i Bryggenet. Repræsentantskabsmøde er det samme som en generalforsamling, blot et andet navn. Der er møde 2-3 gange om året.

Valgt til repræsentantskabet:

- Rudi Sommerlund
- Jørgen Riis
- Bjarke Fjeldsted
- Thomas Christoffersen
- Ann Drabowicz
- Anne Birgitte Madsen

10. Valg til bestyrelse og suppleanter.

- | | |
|---|----------------|
| • Formand Jens Halvorsen - Genvælgt | På valg i 2012 |
| • Bestyrelsesmedlem Rune Andersen | På valg i 2011 |
| • Bestyrelsesmedlem Trine O. Saugmann | På valg i 2011 |
| • Bestyrelsesmedlem Christina Frandsen - Genvælgt | På valg i 2012 |
| • Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg - Genvælgt | På valg i 2012 |
| • Bestyrelsesmedlem Sune Nymann | På valg i 2011 |
| • Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer | På valg i 2011 |
| • Suppleant Patricia Oczki | På valg i 2011 |
| • Suppleant Lis Frøling Larsen - Genvælgt | På valg i 2012 |

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

Lyset på bagtrappen brænder døgnet rundt. Bestyrelsen er opmærksom på problemet, og har et tilbud liggende på nye ledninger og lamper med lydføler. Generelt skal lyset laves på bagtrappen.

Spørgsmål: Bliver porten lavet?

Svar: Bestyrelsen har debat med håndværkere. Et af problemerne er, at når "de store fløje" åbnes, og skudriglerne ikke fastlåses i jorden igen, så er hele portfladen ustabil. En klar opfordring til at sørge for at få portens lukker/pæl ordentligt ned i jorden, når du har kørt store køretøjer, barnevogne og Christianiacykler igennem porten!

Kommentar: Lyset slukkes automatisk, når man står i kælderen. Fx når man står i sit kælderrum. Det er ubehageligt, at skulle gå den lange tur tilbage i mørke.

Svar: Opsæt ekstra føler og giv dem eventuelt længere tid inden de slukkes.

Kommentar: Kan formandens beretning blive gjort mere synlig? Der er gode budskaber både omkring larm og hensyn til hinanden. Eventuelt ved nyt opslag til husorden, der omdeles eller gøres synligt i opgangene.

Svar: Dette bliver taget til efterretning.

Kommentar: Kommuniker ud, at der skal være stille efter kl. 22. Husregler er fastsat som et minimum. Er der en sanktion, hvis folk ikke overholder regler om hensyn og om at være stille efter kl. 22-23. Opfordring til videre bearbejdning.

Svar: Dette bliver taget til efterretning.

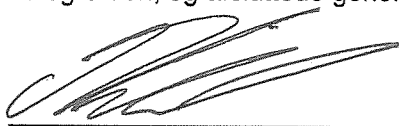
Henstilling fra bestyrelsen: Der er et problem med "bagtrapperygere". Det er ulovligt at ryge på fælles arealer! Det vil sige, at beboere hverken må ryge på for- eller bagtrapper, eller i kælderen! Forslag om røgsensorer på bagtrappe vil blive undersøgt.

Spørgsmål: Kan der sættes penge af til at hjælpe de andelshavere, der fortsat har skader efter den 1. renovering.

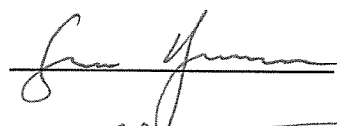
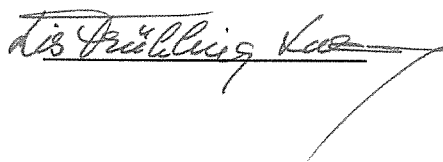
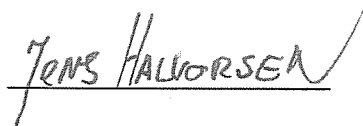
Svar: Dette vil være meget svært at administrere, og umiddelbart er det ikke muligt at honorere. Løsningen på det må ses i forbindelse med kendelsen fra voldgiftsretten.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.15.

Dirigent:



I bestyrelsen:



Referent: Karin Antonsen Wiemert