

**A/B Egilshus**  
**Referat af ordinær generalforsamling**  
**Tirsdag den 24. maj 2011 kl. 18.30**  
**Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 54 stemmeberettigede andele ud af i alt 235 andele, altså 23 % af foreningens medlemmer. Administrator, Boligexperten Administration A/S, var repræsenteret ved Preben Løth og Karin A. 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 dagsorden, ligesom dirigenten konstaterede, at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Punkterne 1-4 samt punkt 6 kan vedtages med simpelt flertal.

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. Da der på generalforsamlingen i 2010 var mødt mindre end 2/3 af medlemmerne, skal forslagene til vedtægterne behandles igen på årets generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er fremmødt.

Karin A. Wiemert fra Boligexperten blev valgt som referent.

### **2. Bestyrelsens årsberetning**

Vi plejer her at sige at "denne beretning vil være dels tilbageskuende, men nok mest fremadrettet", alene af den grund, at vi allerede er 5 måneder væk fra det andelsbolig år. Vi er samlet her for at afslutte og dokumenterer.

I år må man så udvide begrebet med en 10 års dimension.

#### **Driften i 2010.**

Vi har i 2010 arbejdet videre med håndteringen af affald og har, i forlængelse af sidste års generalforsamling, gennemført aftalerne fra dengang og vi har nu "det rå skellet" til, hvordan vi herfra skal håndterer affaldet.

Vi har anskaffet pap pressemaskinen vi talte om og er blevet fortrolige med at arbejde med den. Vi har siden nytår faktisk presset og bortkørt ca. 2½ tons pap. Ideen med maskinen synes at holde, blot har vi nogle diskussioner med Københavns kommune omkring at fjerne de pap containere maskinen har overflødiggjort.

Vi fik indrettet porten i Egilsgade med et reolsystem så det blev lettere at holde orden i den afdeling. Vi er ikke færdige med portrummet, men valgte efter at have lavet det, at lade det stå og se lidt an på hvordan beboerne brugte rummet, før vi opsatte for mange regler og meninger om, hvordan vi lige tænkte at man skulle bruge det. Inden sommerferien kommer der et par sorterings muligheder mere nemlig en lem til el kabler og ledninger og en container til metalskrot.

En af de absolut mindre succeser har været bestyrelsens forsøg på at få alle barnevognene hhv. ned i kælderens eller om i gården. Vi har bygget et læskur til barnevognene, men dels undervurderet antallet af barnevogne og dels er det hele stødt sammen med at gården er blevet omdannet til byggeplads.

Det er et sted, vi nok har trukket den lidt, men vi må videre og der er jo ikke rigtigt nogen vej uden om - vi må simpelthen ikke have barnevogne i opgangene, så vi finder løsninger, men indtil videre må det blive midlertidige, men vi finder dem.

At gården blev omdannet til byggeplads, og at denne byggeplads stadig er under opbygning slog bestyrelsens plan om mere orden i gården og på bagtrapperne lidt i stykker, men så snart vi får orden på, præcis hvor håndværkerne må fylde og hvor meget de må fylde, så er vi på sporet igen, og vi skal efter sommeren ende op med at barnevognene står nede ved Isafjordsgade, at der ikke står flere cykler i gården, at bagtrapperne gennemgås systematisk, og at der faktisk gribes ind overfor dem, der mener at det er ok, at have en uges køkkenaffald stående på bagtrappen.

Driftsomkostningerne stiger for tiden, der er kommet moms på administration og på varme. Og netop på varmekælden har vi med tilfredshed kunnet konstatere at, bedre driftsøkonomi i varmekælden, har imødegået merudgiften til moms, sådan at en forventet stor efterbetaling dels pga. momsstigningen, men også på baggrund af den hårdeste og koldeste vinter i 25 år, er udeblevet.

Foreningens bestyrelse vil fortsætte med at forfølge yderligere tiltag på energiområdet. En af de meget spændende nye ideer om dette kommer fra ABF. Som har indledt forhandlinger med en masse udbydere af el. Tanken er, at man som organisation for ca. 100.000 andelsboliger samlet vil købe strøm og opnå betydeligt bedre priser end vi betaler DONG i dag.

### **Voldgiftssag**

Som tiden går, bliver det mere og mere vanskeligt at smugle dette afsnit ind i beretningen, men lad os tage en sidste opdatering på foreningens voldgiftssag mod entreprenør og rådgiver fra tagbyggeriet.

Vi skal i denne sommer have 5 års gennemgang af taget med entreprenør og rådgiver, dvs. at det er 5 år siden det afsluttende byggemøde.

Sagen er nu langt om længe berammet og d. 25., 26. & 27. januar 2012 skal samtlige punkter afklares. Derfor kan jeg nu love jer alle, at I kun engang mere kommer til at høre om dette, og det er resultatet, først i det kommende år. En klog mand sagde engang, at den langsom meste og mest effektive form for tortur, det er jura.

Jeg vil ikke bruge meget tid på projektet omme i gården, det kommer der sikkert meget mere om senere på aftenen. Dog lige en tilståelse, en sag hvor vi, i forhold til hvad vi lovede sidste år, ikke har kunnet indløse løftet. Det handler ikke overraskende om vores gård, vi lovede ved sidste generalforsamling, at vi i forbindelse med vinduesprojektet i gården, ville finde en løsning specielt for boligerne i stueetagen, sådan at man her via en fransk altan, kan få direkte adgang til gården.

Vi har virkelig prøvet, men det er sådan at gårdens nuværende disponering, med gangarealerne parallelt løbende langs facaden, umuliggør denne løsning lige nu. Men vi skal nok finde på noget, sammen med jer, blot mangler vi gode ideer og det vil vi helst have jer til at hjælpe med.

Derfor vil vi i det kommende år lave en egentlig gruppe der arbejder med gårdens fremtidige udseende og funktion. Bestyrelsen vil indkalde interesserede beboere til møder om "hvilken gård vi skal have, når facaderenoveringen og vinduesudskiftningen er over. Vi skal bruge tiden indtil da på at finde frem til den bedste gård.

### **Om handel med andelsboligerne.**

Vi nåede budgetmålet mht. salg af foreningslejligheder i 2010, vi forudsatte 3 mil. kr. og det solgte vi også for. Og tendensen ser ud til at fortsætte i 2011 hvor vi kækt har budgetteret med et frasalg på 5 mil. kr. Salget er stadig meget ujævnt, men i klar fremgang, vi afslutter 4 – 5 handler om måneden og har flere og flere fremvisninger. Det generelle i vores forening omkring salg og priser lige nu er at andelsboligerne handles med en pristilpasning på mellem 15 og 20 % fra maksimalprisen.

Det er stadig et rodet marked at være i, og meningene om hvor det hele er på vej hen er mange og forskellige,

Det virker indimellem mystisk, at på trods af usikre tider og generelle prisfald har vi mange handler, faktisk er det sådan at vi i 2009 og 2010 har gennemført ikke mindre end 52 handler og det er faktisk ca. 22 % af den samlede mængde andelsboliger.

Sammenhængen synes at være, at priserne på hele ejendomsmarkedet falder, så selv om man må tage et – ofte massivt - prisnedslag når man sælger, så er der stadig mange attraktive tilbud på markedet i dag. Man kan få et pænt lille hus i provinsen for værdien af en andelsbolig i Egilshus.

Vi annoncerede sidste år at vi ville udarbejde en tydelig "varedeklaration" på køb af andele i foreningen. Vi har lagt os i selen og spurgt alle steder: hvad er det præcist, vi skal lægge vægt på i salgsopstillingerne. Problemet er ofte, at købere har set på mange boliger og har meget svært ved at sammenligne boligtilbuddene. Dels på tværs af forskellige andelsforeninger og dels en andelsbolig op mod en ejerbolig.

Uden at det skal blive meget teknisk vil jeg her skitserer hvad vi er kommet frem til:

I AB Egilshus vil vi for fremtiden ved alle handler udlede to nøgletal som vil gøre det forholdsvis enkelt at sammenligne to boliger til salg, også hvis der er tale om en ejerbolig op mod en andelsbolig.

Det første er at beregne "boligens ejendomsværdi", det gør vi ud fra følgende:

Andelsboligens ejendomsværdi skal være lig med summen af andelsbevisets værdi og andelshavers forholdsvis del af foreningens gæld plus forbedringer. Det er det første nøgletal.

Det andet nøgletal handler om "boligens omkostninger" altså ting som Kapitalomkostninger, ejendomsskatter, drift vedligehold, afskrivninger og administration. Det vi samlet kalder for boligafgiften.

Der er det biks med det sidste nøgletal at der er forskellige skatteregler f.eks. imellem en ejer og en andelsbolig, men det finder vi ud af.

Med disse to størrelser sammenholdt med ejendommens vedligeholdsstand og energiforhold, mener vi at købet af en andel i Egilshus bliver optimalt gennemsigtig.

Vi kan faktisk allerede nu til alle salg levere en oversigt mht. varme over de sidste 3 – 5 år, for hver enkelt bolig, også en vigtig detalje i forbindelse med køb.

Vi håber og tror på at det vil hjælpe kommende købere og sælgere til at kunne vurdere sig frem til den rigtigste pris på boligen.

Omkring handlen med boliger og bankernes permanente berøringsangst, skal jeg også nævne vedtægterne for foreningen, vi vil senere på aftenen have den anden og sidste behandling om en række forslag til **ændring af vedtægterne som bestyrelsen stillede sidste år, alt sammen en endelig vedtagelse af først og fremmest bankernes sikkerhed ved belåning til køb af andelsbolig. Bestyrelsen anbefaler varmt at man vedtager disse ændringer.**

Vi afholder generalforsamling allerede i maj, noget tidligere end vi plejer og vi vil prøve at kappe endnu en måned af frem til næste år og fremdeles. Det vil være bedre at vi ikke kommer så langt hen på året som vi plejer.

Foreningens bestyrelse vil benytte lejligheden til at takke beboerne, nye som gamle, for året der gik. Det har de sidste år ikke været det nemmeste i verden at drive andelsboligforening, men i huset her foregår selv de mere trælse ting, i den bedste og mest positive ånd man kan ønske sig.

Så på vej mod bedre tider og på vej ind i foreningens andet ti år lige her til sidst, lidt om tiden der gik.

**Når en andelsboligforening er 10 år gammel, så er den voksen!**

Og det er vores forening nu.

Og netop lige nu sætter vi hinanden stævne for 10. gang på den "ordinære måde".

Der har også været et par ekstraordinære generalforsamlinger og nogle store beboermøder, men som foreningens øverste myndighed, ses vi her i aften for 10. gang.

Da vi købte ejendommen i 2001 så rigtig mange ting anderledes ud end i dag.

Det var dengang en andelsbolig på 2 værelser i Egilshus kostede ca. 97.000 kr. Vi købte, for dyrt, en misligholdt ejendom for 118 mil. kr. og vi sad hårdt i det hver især.

10 år efter skal vi se på en noget anden virkelighed. Ejendommen er vurderet til 440 mil. kr. og en 2 vær. Koster ikke under 7 - 800.000 kr. – hvad var det lige, der skete.

Jo, foruden eksplosive værdistigninger på ejendomsmarkedet, skatte stop, friværdier og den totale "gold rush", så fik vi jo også puttet noget "real værdi" i vores store hus, for en ting er værdistigninger og et overophedet ejendomsmarked, det er flygtige ting vi ingen indflydelse har på, men der hvor vi kan stå fast og holde øjenkontakten med en hvilken som helst kritik, det er når det handler om vores fælles ejendoms tekniske stand og alt det vedligehold vi efterhånden har etableret.

2001	Stiftelse / Åbningsbalance / Drift og overtagelse / Gældsstiftelse 118 mil. kr.
2002	Overblik, Ejendomsgennemgang / Indkøring af drift og start af Boligkontoret.
2003	Kælderrenovering / Bryggenet / Projekt Himmelrum / Det Gyldne Hus / Boligexperten /
2004	El renovering / Nyt tag / Tagetage / Tagterrasser /
2005	Facade og Vinduer mod gaden / Loven om Pant og Udlæg.
2006	Himmelrum gennemført /Eksplosive ejendomsværdistigninger.
2007	Varmekælder og kloaker /
2008	Finanskrise og sammenbrud i bankerne /
2009	Opgangsrenovering / Energitiltag /
2010	Plan 2010 - Låneomlægning
2011	Renovering af gårdfacade & nye vinduer / Franske altaner & terrasser i taget.
2012	Gård færdig / successivt med fremdriften kan man begynde på bagtrapper og gård allerede i starten af 2012 idet facadearbejdet rykker op ad Egilsgade.
2013	Gård / VVS entreprise, faldstammer og vandrør /
2014	VVS entreprise, faldstammer og vandrør /
2015	Så er vi færdige med Det Gyldne Hus – herfra bliver det sjovere.

Det er nemlig nok det vigtigste og mest forbigåede emne i debatten, hvad er det for en ejendom, du er ved at købe en bid af, og herunder – er økonomien langtidsholdbar.


Det Gyldne Hus er vores svar og udgangspunktet har været de tilstandsrapporter og ejendomsgennemgange vi havde i foreningens første 1½ år.

Vi er nu 10 år efter tæt på at have indhentet det efterslæb i vedligehold, der vitterligt var på denne ejendom.

Om 2-3 år er vi færdige med ovenstående plan og ejendommen vil da fremstå som teknisk i den absolut bedste ende.

Indtil da, skal vi så opstille de planer og visioner der efter 2015 skal realiseres på vej mod at lave den bedste andelsboligforening nogen kan komme i tanker om.

Vi repeterer til slut renoveringsplanen for 2011.



**AB Egilshus. - Plan 2010.**

- **Kapitalfremskaffelse.**  
AB Egilshus er nu klar til at realiserer det kommende års byggeprojekter og indløse løfterne fra sidste års generalforsamling.  
Økonomien er på plads uden at vi skal ud at låne pengene.
- **Kapitalanvendelse 2011.**
  - Nye vinduer i gården – etape 1.
  - Gårdfacaden pudses og males.
  - Isolering af varmecentral og stueetagen mod kælderen.
  - Porte og butikshjørner samt indgangspartier.
  - Energitiltag.


Her en kort beskrivelse af hvad vi helst skal nå i 2011.

Vi er nu godt i gang og har i forbindelse med udskiftningen af vinduerne et stående tilbud til beboerne om at vælge en fransk altan i stedet for et af vinduerne. Prisen på de franske altaner er hhv. for et trefags element 30.993 kr. og 26.818 kr. for en løsning med to fag Dertil kommer at man mange steder skal flytte sin radiator i gårdværelset, et arbejde til ca. 3.500 – 4.000 kr. pr stk.

Herunder den kontinuerlige renoveringsplan "Det Gyldne Hus".

Ud af den samlede sum på 103 mil. kr. har vi i dag afholdt over 85 mil. kr. indenfor foreningens eksisterende finansiering og boligafgift.

Af understående tabel kan du se hvilke planlagte arbejder der udestår, (de to underste linjer).



**Renoveringen 2003 - 2015.**

Kroner pr år.	Entreprisesum
Bryggenet / Kældre. 2003	2,5 mil. kr.
El entrepris. 2004	3 mil. kr.
Nyt tag og tagetage, 2005 - 07	45 mil. kr.
Gadefacade & vinduer, 2005 – 07	15 mil. kr.
Opgange m. gaden 2008 - 09	6 mil. kr.
Nye vinduer m. gården 2011 - 12	9 mil. kr.
Gårdfacade. 2011 - 12	2,5 mil. kr.
Gårdprojekt / bagtrapper 2012 – 13	5 mil. kr.
VVS. Projekt 2013 – 15	15. mil. kr.
I alt	103 mil. kr.

Kursen er sat mod en færdiggørelse af visionerne inden 2015.  
Tak for jeres opmærksomhed.

**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 viser et underskud på -13.866 kr., hvilket i en forening af Egilhus' størrelse er noget af det nærmeste, man kan komme på at gå i 0. Årsagen til underskuddet skyldes posten til genopretningen og renovering af ejendommen, der blev realiseret med 1.926.987 kr. mod de budgetterede 0 kr. Udgiften til løbende vedligeholdelse stemmer dog stort set med budgettets 1.500.000 kr. Resultatet er altså meget fint.

Forbrugsafgifterne er steget til 1.610.839 kr. Bestyrelsen er ved at undersøge årsagen til den øgede udgift, der dels skyldes en del skønnede forbrug.

Den offentlige vurdering er pr. 1. oktober 2010 fortsat 436.000.000 kr. Den foreslåede andelsværdi er fortsat 14.257 pr. m<sup>2</sup> eller 28,5137 pr. andelsindskud.

**Spørgsmål:** Hvorfor er indtægten fra Bryggenet mindre i 2010 end 2009, når den månedlige ydelse er uændret.

**Formanden for Bryggenet, Jørgen Riis svarede:** Årsagen er, at garantien er ophævet. Fremover udgør grundabonnementet 2\*20 kr. Lånet er faldet bort, dette blev indfriet i februar. Prisen på net installationen falder derfor allerede fra august.

**Spørgsmål:** Er det korrekt, at lejlighederne sælges 15-20 % under maksimalprisen.

**Svar:** Ja.

**Regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

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

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har lavet en ny regnskabsvejledning for udarbejdelse af regnskaber i andelsboligforeninger. Fremover må der ikke længere budgetteres med salget af lejlighed, og derfor er denne post sat til 0 kr. i budgettet for 2011. Posten til salg af lejligheder på 5.000.000 kr. fremgår i stedet under "forslag til resultatdisponering" på side 8.

På baggrund af undersøgelser er posten til vedligeholdelse og genopretning nedsat i budgettet for 2011.

**Budget for 2011 samt andelsværdien blev enstemmigt godkendt.**

### **5. Endelig vedtagelse af 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 ufyldstgjort 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 fremlæge 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.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved 2. behandling.**

#### **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.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved 2. behandling.**

#### **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.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved 2. behandling.**

#### **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, og andelen derefter udbydes til en ny og lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt ventelisterne.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved 2. behandling.**

#### **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.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved 2. behandling.**

#### **6. Opfølgning på "Plan 2010", herunder status og orientering, vedr. udskiftning af vinduer mod gården, 2011.**

Det afhænger af vinteren, hvor langt arbejdet med vinduerne når. Arbejdet med vinduerne følges op af andet vedligeholdelsesarbejde, herunder portene mod Njalsgade, der trænger til vedligeholdelse.

Den meget generende larm fra portene skyldes, at portene ikke lukkes ordentligt. Hermed en opfordring til at lukke dem retmæssigt, og, det aller-vigtigste, **at I sørger for, at slåen i bunden af portene kommer ned i betongulvet.**

Der skal etableres isolering med rockwool i gulvene i stueetagen mod vaskekælderen.

Hushjørnerne trænger til renovering. Dette arbejde vil maksimalt koste 1,3 mio. kr. Grundejernes Investeringsfond (GI) kan give et lån specifikt til dette arbejde til en rente på 1,5 %.

**Spørgsmål:** Er det en generalforsamlingsbeslutning, hvorvidt hjørnerne ved erhverv skal vedligeholdes.

**Svar:** Ja, det er en beslutning, der endelig skal træffes af generalforsamlingen. Dog gøres opmærksom på, at dette er et led i planen om "Det gyldne hus".

**Spørgsmål:** Hvad er status på problemet angående flytning af radiatorerne.

**Svar:** Der er flyttet en radiator i en tom lejlighed. På baggrund af dette har VVS-firmaet udregnet en listepriis (ca. 4.000 kr.). Bestyrelsen har bedt VVS-firmaet flytte radiatoren over til venstre for varmeelementerne, da dette er den billigste løsning. Der er dog også lavet et eksempel i en lejlighed, hvor en radiator er flyttet til højre for varmeelementerne. Denne løsning er dog dyrere og mere omfattende, da der skal flyttes gulv for denne placering af radiatoren.

Arne Killeric, byggesagkyndig, undersøger om der findes radiatorer der passer bedre til lejlighederne.

Der vil blive tale om en samlet udskiftning / flytning af radiatorerne pr opgang, da der skal lukkes ned for varmen.



**Spørgsmål:** Kan gårdfacaden males i en anden farve end den grå.

**Svar:** Facaden bliver malet i gule farve.

**Spørgsmål:** Bliver der denne gang brugt bedre maling, så der undgås grimme overflader.

**Svar:** Skaderne på malingen er sket under byggesagen i 2005 (byggesjusk) og er altså ikke et resultat af dårlig maling.

**Spørgsmål:** Lyset på bagtrapperne er tændt året rundt. Dette er frås og generer andelshavere.

**Svar:** Der er etableret en prøveopgang med et lydsensitivt system. Problemet lige nu er, at ingeniøren stiller spørgsmål ved lovligheden af denne installation. Men når dette er afklaret vil alle bagtrapperne blive udført sådan.

Bestyrelsen giver en opfordring til at benytte det nuværende stillads angående vedligeholdelse af tagetagerne. Når først dette er væk, vil det være meget dyrt at få det genopsat.

Ejendommen har fået nye energimærker. Dette er meget positivt, da resultatet er landet på C og D. Energimærket kan printes fra foreningens hjemmeside og ses på alle salgsoptillinger.

## **7. Valg af revisor**

Hanne Sandersen fra Ernst og Young blev genvalgt.

## **8. Oplæg og valg til Bryggenets repræsentantskab.**

Jørgen Riis er fortsat formand for bestyrelsen i Bryggenet.

Lånet på 10.000.000 kr. er nu tilbagebetalt. Derfor betales nu kun grundbeløbet på 2\*20 kr. Bryggenet stiler mod at have gigabytes net om 2 år. Årsagen er, at tv etc. i fremtiden vil blive udbudt via internet.

Se [www.bryggenet.dk](http://www.bryggenet.dk) for nærmere information angående Bryggenets arbejde. Bryggenet er gået over til YouSee. Dette har bevirket, at vi nu har en bestemt tv-pakke, og derfor er der ikke mulighed for at modtage specifikt ønskede kanaler.

Hvis I oplever driftsforstyrrelser, skal I følge proceduren der fremgår af Bryggebladet samt på foreningens hjemmeside.

Der er mulighed for 1 deltager i repræsentantskabet pr. påbegyndt 50. bolig.

Valgt til repræsentantskabet:

- Jørgen Riis
- Rudi Sommerlund
- Thomas Christoffersen
- Anne Madsen

## **9. Valg til bestyrelse og suppleanter.**

- |                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| • Formand Jens Halvorsen                         | På valg i 2012 |
| • Bestyrelsesmedlem Rune Andersen - Genvalgt     | På valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Trine O. Saugmann - Genvalgt | På valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Christina Frandsen           | På valg i 2012 |
| • Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg              | På valg i 2012 |

- Bestyrelsesmedlem Sune Nymann - Genvolgt På valg i 2013
- Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer - Genvolgt På valg i 2013
  
- Suppleant Patricia Oczki - Genvolgt På valg i 2013
- Suppleant Lis Frøling Larsen På valg i 2012

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

**Spørgsmål:** Der mangler noget kommunikation fra bestyrelsen til andelshaverne. Sidste år var der tale om en opslagstavle og der er ikke sat en sådan op endnu.

**Svar:** Bestyrelsen har forsøgt at få folk til at tilmelde sig nyhedsbrev på mailen. Udfordringen her ligger i, at det kan være svært for bestyrelsen at vurdere hvilken information, der skal sendes ud via denne nyhedsmail. Dog må denne information mest karakteriseres som "nice to have".

På hjemmesiden opdateres punktet "Renovering" jævnligt.

Det er et mål for 2011, at få opslagstavler op. Årsagen til, at disse ikke er kommet op tidligere er, at der har været andre projekter, der har taget bestyrelsens tid.

Information vedrørende nye vinduer bliver udsendt via papir, da dette er meget information for langt de fleste andelshavere.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.07.

Dirigent:

\_\_\_\_\_

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referent: Karin A. Wiemert