

A/B Egilshus
Referat af ordinær generalforsamling
Mandag den 30. april 2012 kl. 18.30
Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S

På generalforsamlingen var repræsenteret i alt 106 stemmeberettigede andele ud af i alt 239 andele, altså 44 % 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.

Bestyrelsesformanden, 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 han bemærkede, at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Punkterne på dagsordenen kunne vedtages med simpelt flertal.

2. Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens årsberetning

Der er 11. gang vi mødes på denne måde og det er rigtigt godt at I er så mange i modsætning til sidste år hvor vi

måtte hente folk med tvang for at kunne afholde generalforsamlingen og stemme f.eks. regnskabet hjem. Vi er en af de største andelsboligforeninger, vi er også en dynamisk forening med mange bolde i luften, og sådan har det været i over 10 år.

Det er blevet en – nødvendig – tradition at vi enten er tæt på færdig med en større renovering, eller også er vi på vej ind en ny. Der er stort set gennemført et ejendomsprojekt hvert år siden vi blev skabt.

I aften er vi "lige midt i facadeprojektet i gården". Og inspireret af det, måske på vej ud på gaden, det vil aftenen vise os alle noget om.

Vi stillede stilladser op i maj og så tog det hele fart over sommeren.

Der er i tillæg til det vedtagne projekt i gården, bundet to "sideprojekter" i halen på gårdfacaderne.

Dels har elektrikerne lavet alt lys på bagtrapperne, nye lamper og kabler inkl. ny styring af lamperne i gården.

På bagtrapperne er lyset nu styret af bevægelsesfølere hvilket bevirker at lyset kun tænder så langt op man skal.

Følerne er indstillet på en grundindstilling og der vil være enkelte steder hvor de enten er for følsomme og andre hvor de måske er lidt "trygge" i det.

Det andet sideprojekt er at TDC fjerner alle deres telefonkabler fra gårdfacaderne. – I ved det er alt det kabelskrot der har hængt på stolper og stylder og dekoreret det meste af Njalsgade facaden.

Det er TDC der bestemmer her, og afgør hvornår de teknisk er klar til at fjerne det sidste, vi blev lovet at det hele var fjernet d.20 april Det er forrustende at se på og rent faktisk har vi jo ikke kunnet færdiggøre underfacaderne.

Driften i 2011.

Vi har i 2011 arbejdet videre med håndteringen af affald, men vi er unægtelig løbet på problemer på det sidste.

Problemet er at Københavns kommune (også) har lavet en smart affaldsplan. I den plan indgår det at Egilshus SKAL have 4 pap containers stående, det irriterer os naturligt – for vi har jo i de sidste 2 år selv håndteret pappet, presset det og kørt det væk, og det kan vi jo bare blive ved med, men vi kan ikke fravælge kommunens containers.

Du skal som beboer have mulighed for at "skænke" dine brugte papkasser til boligforeningen, eller til kommunen.

Kommunen har understreget over for os at: "de bestemmer hvilke og hvor mange containere vi skal have stående.

Siden er der kommet både batteri og flaske containere til.

Vi fortsætter med at prøve at forstå hvad de laver, og på at finde en løsning der tilfredsstillende både kommune og beboer.

Vi fik ny leverandører til Bryggenets tjenester. Det blev TDC tv, og Com X på signal siden.

Boligkontoret har haft mange henvendelser fra beboerne, specielt omkring TV signalet, manges TV "fryser" billedet tilbagevendende. Prisen for tilslutningen til netværket og medlemskabet af BryggeNet er, som aftalt på sidste års generalforsamling halveret i 2011.

Skybrud.

Da det så blev sommer, og så blev det regnvejr – også i den grad.

Den 2. juli var en lørdag og sent på eftermiddagen åbnede himlen sig og vi så regn / torden i en uhørt skala. Egilshus fik også sin del.

Vi havde to – tre lynnedslag, det ene smadrede vores krydsfelt til kabelnettet i Egilsgade 23. Alt var brændt af, men sikringerne af el tavlerne virkede – i den forstand at al strøm lukkede, det skete også i Njalsgade 6 og 8.

Og så kom regnvandet. Vi fik vand i kældrene, ikke mange opgange, men der hvor det kom, der kom der meget. Vi havde 4 kældre hvor det gik rigtig galt og hvor man blot måtte trække på skuldrene. Der var intet at stille op.

Byrderne efter regnvejret var mange, og svaghederne i kloakkapaciteten så vi den dag.

Man kan ikke sige at vore kloaker i gården "dumpede", men vi må se i øjnene at vilde regnvejr, især sommerbyger, vil være hyppigere i fremtiden.

To af de forholdsvis ny tagterrasser kunne ikke nå at aflede vandet hurtigt nok og der kom store skader i boligerne helt ned til 2. sal. To beboer i Egilsgade 1 kunne ikke bo i lejlighederne og der skulle sættes store afhjælpninger og reparationer i gang.

Desværre var kaos totalt hos forsikringsselskaberne og vi kunne end ikke lokke vores forsikringsselskab Codan herud for at kigge på skaderne, de afviste os blot.

Vi er kommet til at bruge en masse penge på skaderne – simpelthen fordi vi ikke kunne holde folk hen i det uendelige,

Og har valgt at istandsætte en god del skader fordi vi aldrig fik svar på forsikringsansøgningerne eller i hvert fald fik blot henholdende snak. Af helt principelle grunde var det vigtigt ikke blot at accepterer et "automat afslag".

Det er så endt med at Codan har indvilliget i at erstatte de skader der skete på de værst medtagne boliger. Vi ved at vi trak store vekslere på de stakkels beboere, især i Egilsgade 1, vi takker for enestående tålmodighed.

Vi har efter det store regnvejr måtte købe ekstra pumpeudstyr og affugter, uden at vi skal tro at vi fremover kan tackle regn af nærmest bibelske dimensioner.

Ombygninger i lejlighederne.

Vi har på Boligkontoret i flere år søgt at skaffe tilbud på ombygningerne og renovering af boligerne. Vi har søgt at løse "kendte generelle problemer", Et godt eksempel på det er de små baderum i typisk t2 vær. Boliger.

Vi har nu sammen med vores håndværkere og foreningens byggesagkyndige. Udviklet to ombygninger af de små bade rum, løsningen mere end fordobler arealet i baderummet uden at tage meget plads i hhv. køkken og entre.

Der er i 2011 lavet 4 – 5 bade rum af disse typer rundt om i ejendommen.

Vi vil i sommer lave en side på hjemmesiden med tegninger og fotos af allerede færdige badeværelser til inspiration for alle.

Vi har et lignende løsningsforslag på vej mht. køkkener. Vi har også gode tilbud på maler og elektriker arbejder.

Hvis man går i tanker om at sætte i stand i større eller mindre målestok, så husk at man resten af 2012 kan få 5.000 kr. retur i skat pr voksen beboer ved mange former for istandsættelser og renoveringer.

Gårdudvalg.

Generalforsamlingen nedsatte sidste år et udvalg med det formål at i aften at præsenterer os for "en ny gård".

Der er arbejdet intenst siden og vi glæder os til at se et flot resultat her i aften.

At bo her.

Vi bor meget tæt sammen, og det undgås ikke at det indimellem slår gnister. Naboen er tæt på, men det er du også.

De henvendelser vi modtager af "klageagtig" karakter handler fortrinsvis om støj, det er langt det hyppigste.

Støj klagerne skiller sig ud i to dele:

Først er der naturligvis festerne, 20 mennesker, alle vinduer mod gården åbne, så forstærkes lyden væsentligt.

Kuren er enkel: Luk alle vinduer mod gården, luft ud imellem musiknumrene og tænk på de 35 – 40 familier der er tvunget til at "deltage".

Også mere privat støj der kan grænse til larm bør man tænke over, - så – måske- efter festen, luk vinduerne mod gården – og elsk blidt.

Voldgiftssag.

Når vi om lidt skal gennemgå et ellers flot årsregnskab, vil det fremgå at AB Egilshus i jan. 2012 fik en kendelse fra Voldgiftsretten for bygge og anlæg, og vi slap ikke helt billigt fra det.

Hvis vi skal opstille resultatet overskueligt kan man sige at:

AB Egilshus har tilbageholdt omkring 700.000 kr. i afregningen ved slutningen af hhv. håndværkere og rådgiver.

Vores forventning har gennem alle årene siden byggesagen sluttede i 2006. at alt ville "gå i nul".

Modparterne rejste krav mod Egilshus på svimlende 4,6 mil kr. Vi krævede 2,1 mil. kr. for byggesjusk og slendrian.

Vinderen blev a4 arkitekter og ingeniører som hjemtog de mange penge for en fuldstændig kaotisk og løstagtig rådgivning i gennem byggesagen dengang.

Kort fortalt pålagede Voldgiftsnævnet os at efterbetale 1 mil. kr. plus en hel del af sagsomkostningerne.

Ca. 350.000 kr. Det er sindssygt ærgerligt og vi har undret over kendelsen siden den kom i feb. 2012. Den er stærkt selvmodsigende og meget mystisk.

Mange af jer er kommet til siden og ved måske ikke så meget om hele dette sags kompleks, og godt det samme – det er brok i lange baner.

Vi kan dvæle ved det sølle resultat og åbne alle delssagerne og gennemgå det igen. Men i bestyrelsen er vi lettede over at det er overstået og har taget til efterretning at vi har været til "skueproces"

I noget som det ville være nærliggende at kalde for "Kollega retten for bygge og anlæg".

Vi har betalt "dummebøden" til byggebranchen, og vi skal videre.

Byggesagen fra dengang er nu lukket, man kan så sige at den samlede byggesag fra dengang blev ca. 2 % dyrere end vi dengang vidste. Den store udbetaling har pressen likviditeten i vinteren og det spæde forår, men allerede i maj juni

lysner det betydeligt.

Til sidst lover vi Jer alle sammen at Voldgiftsretten for Bygge og Anlæg besøger vi aldrig mere,

Vi laver simpelthen ikke flere kontrakter med håndværkere der involverer Voldgiftsretten, - det er for useriøst.

Om handel med andelsboligerne.

Handlen med vore boliger går ganske godt, faktisk bedre og bedre. Gode nyheder på boligfronten er i disse tider at der overhovedet sker noget. Vi har handlet over 33 boliger i 2011, det er samlet af foreningssalg og salg af private andele.

Vi budgetterede "kækt" med et boligsalg af foreningsboliger på 5 mil. kr. – Vi har solgt for 6,3 mil. kr. Foreningen har stadig ca. 500 m². boliger til salg og håber at kunne omsætte en god del af dem i 2012

Forudsigelserne om andelsboligernes sammenbrud passer dårligere og dårligere.

Boligkontoret har i årets løb set mange mails hvor forskellige banker vurderer at vores ejendomsvurderinger ville falde drastisk – med op til 30 – 40 % vurderede enkelte af bankerne i årets løb. Man kan her ikke undgå at bemærke at landets største bank, vedrørende boliglån til andelsboliger, besidder et nærmest urealistisk sortsyn.

Vores ejendomsværdi steg i 2011 og det både hos vor Valuar der vurderede os sidste nytår og endda en endnu større stigning fra Skattevæsenet som vurderer os i 2011 til 444. mil kr. Det ser ud som vurderingerne er begyndt at indregne vore mange tiltag omkring renoveringer og den følgende bedre bygningsstand. Andelskronen er hermed styrket og der er blevet lidt højere til loftet.

Vi har en lang aften for os og jeg vil ikke opholde Jer mere. Blot her en anderkendende hilsen til foreningens bestyrelse.

Trine forlader os og har valgt ikke at genopstille, og alle suppleanter en herefter bestyrelsesmedlemmer – hvilket betyder at vi gerne skulle finde to ny suppleanter her i aften.

En lige så stor hilsen til gårdudvalget for en meget stor arbejdsindsats året igennem.

Spørgsmål: Kan man se afgørelsen fra voldgiftssagen på hjemmesiden for foreningen?

Svar: Ikke på nuværende tidspunkt. Formanden, Jens Halvorsen, vil se nærmere på det.

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 indtægter for foreningen blev højere end budgetteret, hvilket skyldes indtægten fra salg af foreningens andele. Dette viste sig ved, at posten til "reserve for opskrivning af foreningens ejendom" var steget.

Den offentlige vurdering var siden 2010 steget med 8 millioner til nuværende 444.000.000 kr.

Bestyrelsen foreslog fortsat en andelsværdi på 14.257 pr. m² eller 28,51 pr. indskudt andelskrone.

Kommentar fra salen: Opfordring til bestyrelsen om at få udarbejdet et internt værktøj, hvor andelshaverne kan se de seneste salgspriser. På nuværende tidspunkt er der en offentlig oversigt, hvor det fremgår hvornår andelene er sat til salg.

Spørgsmål: Hvorfor så store udgifter til ”genopretning og renovering af ejendommen”?

Svar: Årsagen er, at gårdprojekt var vedtaget, men ikke med i budgettet.

Regnskabet samt andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder bestyrelsens forslag til fastsættelse af boligafgiften samt foreningens refinansiering i april 2012.

Bestyrelsen indstillede til en uændret boligafgift. Flere af foreningens lån blev omlagt pr. 1. april til et bedre lånemiks, se regnskabs side 16. Herudover har foreningen et fordelagtigt lån hos Grundejernes Investeringsfond, men gør ikke brug af lån med renteswap.

Budget for 2012 blev enstemmigt godkendt.

5. Beboerforslag om husdyrhold i A/B Egilshus

Forslaget fremsættes af: Mie Kimmie Rasmussen og Melissa Airlie Dichmann, Egilsgade 15, 1.tv. Vi anmoder andelsboligforeningens ejere om at tage stilling til forslaget om at holde husdyr. For at imødekomme og tilgodese mulige indvendinger fra øvrige beboere, foreslås det, at der vedtages en række krav inden anskaffelsen af et husdyr, både hvad angår antal, forholdsregler og hunderacer.

Kravspecifikationerne er som følgende:

- Skriftlig ansøgning til og godkendelse af kontoret inden anskaffelsen (se bilag 1). Tilladelsen er gældende indtil dyrets død, dog kan tilladelsen bortfalde ved gentagende klager, hvor kravspecifikationerne ikke overholdes.
- Ved husdyr forstås: hund, kat, marsvin, kanin, fisk, fugle og andre smådyr.
- Det påhviler ejeren, som holder husdyr (f.eks. max én hund pr. bolig), at sørge for at dyret ikke er til gene for foreningens beboere og områder. Her menes der bl.a. hundens gøen eller kattens miaven.
- Dyret skal altid føres i snor på området, og efterladenskaber skal straks samles op.
- Når husdyret luftes, skal det holdes væk fra gårdens fællesarealer, hvor børnene bl.a. leger, da de ikke skal bruges som toiletter.
- Ved eventuelle skader som måtte opstå på fællesarealer, som følge af husdyret, skal ejer erstatte skaden.
- Det forslås at følgende hunderacer ikke må holdes i AB Egilshus grundet forsvarlighed: Amstaff og blandinger af disse. Bullmastiff og blandinger af disse. Bullterrier og blandinger af disse. Pitt Bull Terrier (er forbudt ved lov). Dogo Argentino og blandinger af disse. Dogo Canarian og blandinger af disse. Dogo de Bourdeux og blandinger af disse. Americano Bull Terrier og blandinger af disse.

Derfor spørges: Skal det være muligt at holde ét husdyr i AB Egilshus?

Kommentarer fra salen:

- Vores forening er et ideelt sted at have hund. Hvis man måtte have fx hund, kunne det blive endnu mere attraktivt, at købe lejlighed her.

- Omvendt blev der også udtrykt bekymring for, om forslaget kan hæmme salg, da folk ikke ønsker larm fra bl.a. hunde.
- En andelshaver anførte, at denne tidligere har boet et sted med hunde, hvilket gav larm både fra hundes gøen og i forbindelse med luftning.
- Hvem skal administrere og håndhæve forslaget? Det giver meget ekstra arbejde og potentiel bøvvl for bestyrelsen.

Forslaget blev nedstemt, da 24 stemte ja, 78 stemte nej og 1 stemte blankt.

6. Forelæggelse af gårdudvalgets plan og budget til godkendelse.

Mette, repræsentant for gårdudvalget, har indsamlet gode forslag fra beboerne, hvoraf de fleste er inkorporeret i planen for gården. Gårdrenoveringen har været sendt i udbud, men forslaget fra landskabsarkitekt, Niels Lützen stemte overens med udvalgets ønske for gårdens udseende. Sidder du med ønsker og forslag er du meget velkommen til at sende mail til gaardudvalg@egilshus.dk

Niels Lützen præsenterede forslaget. Tanken er at forvandle det nuværende gårdrum til en gårdhave og gøre gården mere grøn med planter, der passer til de forskellige årstider. Samtidig skal der også være tidssvarende legeredskaber til børnene og plads til parkering af de flere cykler, der er kommet med tiden.

Forslag fra salen, om at hæve siddehøjden for bedene fra ca. 30 cm til 40-45 cm.

Kommentar: Forslag om at sætte bordene ud i midten af gården, så beboere ikke generes af andres grill.

Svar: Undersøgelser viser, at dette ikke burde give problemer, når der er høje stuelejligheder. Samtidig bør der være ro kl. 22. Bordene er løse, og kan derfor flyttes rundt i gården.

Der blev givet ros fra salen til præsentationen og gårdudvalgets arbejde.

7. Sidste halvdel af gårdrenovering, status og orientering.

Herunder forelægges bestyrelsens plan om nye vinduer mod gaden i 2013.

Den 15 års renoveringsplan for "Det Gyldne Hus" er snart færdig. Formanden præsenterede det planlagte arbejde frem til 2015.

Gårdens overflade bærer præg af de mange stilladser og derfor vil det være godt og tiltrængt med en renovering af gården.

Skybruddet i 2011 åbnede op for behovet for at stille krav til kloakeringen. Et nyt gårdprojekt trækker et kloakprojekt med sig, da foreningen ikke er tjent med at have en renoveret gård ovenpå gamle kloaker.

Foreningen forsætter med at skifte vinduer mod gaden. Den klare fordel ved udskiftningen er, at varmeregningen falder grundet de nye tættere vinduer.

Projekterne finansieres ved:

- Nye vinduer mod gaden giver et lavere energiforbrug.
- Stigning i boligafgiften på et senere tidspunkt – denne har været stabil siden 2002.
- Stigninger i huslejen og erhvervslejen.
- Sandsynlig tilskudsordning, Energiforlig 2012.
- Salg af boliger.

Spørgsmål: Er der mulighed for franske altaner?

Svar: Bestyrelsen er ved at undersøge det, herunder at tage kontakte til Københavns kommune.

Kommentar: I en lejlighed på Njalsgade blev der udskiftet vinduer i sommeren 2011, men listerne er nu løse.

Svar: Bestyrelsen vil gerne se på disse vinduer. Der har ikke tidligere har været lignende henvendelser. Skulle andre have kritik af vinduerne er de velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Spørgsmål: Hvad er årsagen til, at bestyrelsen ikke har arbejdet videre med projektet angående at få udskiftet faldstammer?

Svar: Dels er der et kontant udbytte pr. bolig ved at få nye, tætte vinduer, da varmeregningen herved kan falde. Samtidig er en udskiftning af faldstammer ikke så presserende som vinduer.

Spørgsmål: Vil projektet angående udskiftning af vinduer give en stigning i boligafgiften?

Svar: Bestyrelsen vil på den ekstraordinære generalforsamling senere i 2012 fremlægge et grundigt budget.

Generalforsamlingen tilkendegav at den ønskede, at bestyrelsen skal arbejde videre med at undersøge omfang og økonomi ved udskiftning af vinduer, kloak og renovering af gården frem mod en eventuel vedtagelse på en kommende generalforsamling.

8. Valg til Brygge Nets repræsentantskab

Valgt til repræsentantskabet:

- Jørgen Riis
- Rudi Sommerlund
- Thomas Christoffersen

9. Valg af revisor

Hanne Sandersen fra Ernst og Young blev genvalgt.

10. Valg til bestyrelse og suppleanter.

- | | |
|---|----------------|
| • Formand Jens Halvorsen - Genvalgt | På valg i 2014 |
| • Bestyrelsesmedlem Rune Andersen | På valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Patricia Ozcki | På valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Lis Frøling Larsen – Genvalgt | På valg i 2014 |
| • Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg – Genvalgt | På valg i 2014 |
| • Bestyrelsesmedlem Sune Nymann | På valg i 2013 |
| • Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer | På valg i 2013 |
| • Suppleant Karina Frederiksen | På valg i 2013 |
| • Suppleant Mette Møller Christensen | På valg i 2014 |

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

Ros til bestyrelsen for dens arbejde.

Den årlig cykeloprydning kommer i maj måned og varer til medio juni. Bestyrelsen kom med en opfordring til at parkere sin cykel i cykelstativet frem for ved siden af.

Bestyrelsen beder beboerne om ikke at sætte neg op. Fuglene leverer afføring på underliggende altaner, hvilket ikke er ønskværdigt.

Spørgsmål: Kan man regulere rygning på køkkentrappen?

Svar: Det er forbudt at ryge på køkkentrapperne – også via rygeloven. Samtidig opfordres beboerne til IKKE at kaste skodder ud ad vinduerne!

Spørgsmål: Har bestyrelsen overvejet om foreningen skulle få opsat solceller?

Svar: Bestyrelsen ser løbende på muligheden, og har også tidligere undersøgt dette. Dog har fordelene ved solcellerne ikke hidtil været stor nok til, at bestyrelsen har ønsket at arbejde videre med det.


Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.56.

Dirigent:



I bestyrelsen:

Mogens Halvadegaard



Referent: Karin A. Wiemert



AB Egilshus

Islands Brygge 23, st. tv.
2300. København S
32 54 19 22 fax: 32 54 19 22
e-post: abe@egilshus.dk

21. maj 2012.

Vi bilægger de "slides" der blev gennemgået på generalforsamlingen.

Projektet "Det gyldne hus" er foreningens sammenhængende 15 års renoveringsplan. Planen er fra 2002 – og efterhånden tæt på færdig. Der er 2 store skridt før vi er der:

Vinduer mod gaden.

Nye faldstammer og stigestrenge (vandror).

Så fremstår ejendommen byggeteknisk set gennemrenoveret, og skinner som en sæk diamanter.

Det er oplægget til aftens diskussion.

Vi gennemgår projektets historie hurtigt.

	Entreprisesum Egen finansiering.	Projekt	belåning.
2001		Køb af ejendom	120.000.000 lsk
2002	1.500.000	Ny trædeindretning	
2003	4.000.000	El renovering & kabelnet	
2004	15.000.000	Gadefacade vinduerne	6.000.000 lsk
2005	24.000.000	Nyt tag & tagetage	12.000.000 lsk
2006	24.000.000	Nyt tag & tagetage	12.000.000 lsk
2007	2.000.000	Varmebrænder	
2008	2.500.000	Kloaker i gården	
2009	6.300.000	Opgange mod gaden	6.000.000 lsk
2010	2.000.000	I standgørelse egne boliger	
2011	6.000.000	Gårdfacade & nye vinduer	
2012	6.000.000	Gårdfacade & nye vinduer	
2012	1.200.000	Ny el, bagtrapper & brænder	

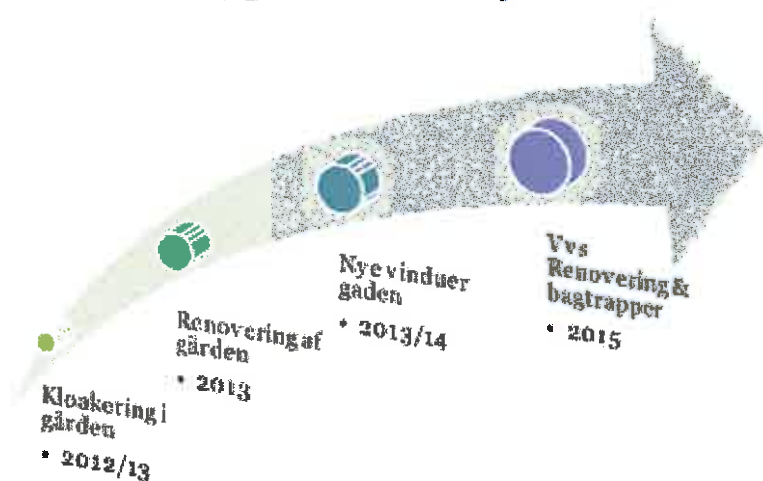
Det er her vi er nået til. Der er her illustreret i hvilken grad alle disse ejendomsforbedringer er belånt.

Det skal bemærkes at alle forbedringer er lavet og finansieret inden for den eksisterende boligafgift

Aktuel status – projekt i gården

- Vi er lige nu igennem af ca. 60 % af gårdfacaderne.
 - 15 opgange er færdige minus underfacaderne.
- Projektet er i øjeblikket forud for tidsplanen, og budgetterne holder.
- Når alle stilladser så rykker ud er det naturligt at "ordne resten af gården" med basis gårdudvalgets fornemme forslag.
- Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at bakke forslaget op som et flot punktum for gårdens ny facade, og som et klart nødvendigt element i planen om Det Gyldne Hus.

Planlagt færdiggørelse af Det Gyldne Hus.



Til venstre ser du den foreslåede "køreplan" for de kommende projekter.

Koncentrationen i aften er planens tre første punkter.



Næste skridt. – Aftenens tilkendegivelse.

- Planlægning af projekt mod gaden og videreudviklingen af den nye gård, sommer, efterår 2012.
- Ekstraordinær GF, december 2012, projekt vedtages / forkastes.
- Opstart af gade & gårdprojekt, marts 2013.

Bestyrelsen beder i aften om generalforsamlingens positive tilkendegivelse og støtte til den forelagte skitse, til senere vedtagelse ved ekstraordinær generalforsamling i december 2012.

Der stemmes ikke for forslagene i aften, blot at færdigudvikle projekterne.



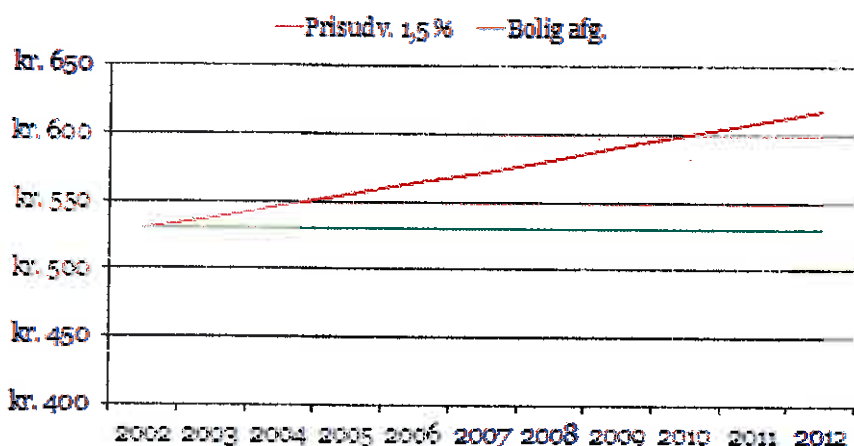
- hvor får vi pengene fra?, hvad er i spil.

- Nye vinduer mod gaden spiller sammen med energiforbruget.
- Vi skal inden for 2 år male, reparerer alle gadewinduerne.
- Boligaftigten.
- Stigninger i huslejen og erhvervslejen.
- **Sandsynlige tilskudsordning, Energiforlig 2012.**
- **Salg af boliger.**

Boligafgiften & Finansiering.

- Ingen af renoveringerne gennem 10 år har indtil nu ændret på boligafgiften, du betaler det samme kronebeløb som i 2002.
- 5 år efter stiftelsen bortfaldt "forbedrings tillægget" på 1,6 mil. kr. om året.
- Sidste år faldt Bryggenettet med 50 %.
- Det er med andre ord blevet markant billigere at bo her over 10 år i forhold til almindelig prisudvikling.

- Din boligafgift i perspektiv.

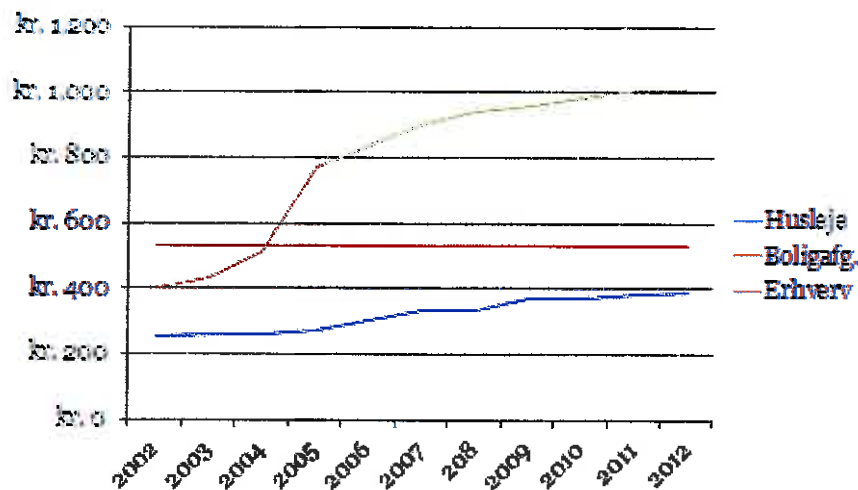


Vores boligafgift har været konstant i AB Egilshus i 10 år.

Vi har her vist "den almindelige prisudvikling" i samfundet omkring os.

Når vi holder boligafgiften konstant, så er det egentlig en "fortegnet" virkelighed idet vi ikke har indregnet bortfaldet af forbedringstillægget og Bryggenet besparelsen.

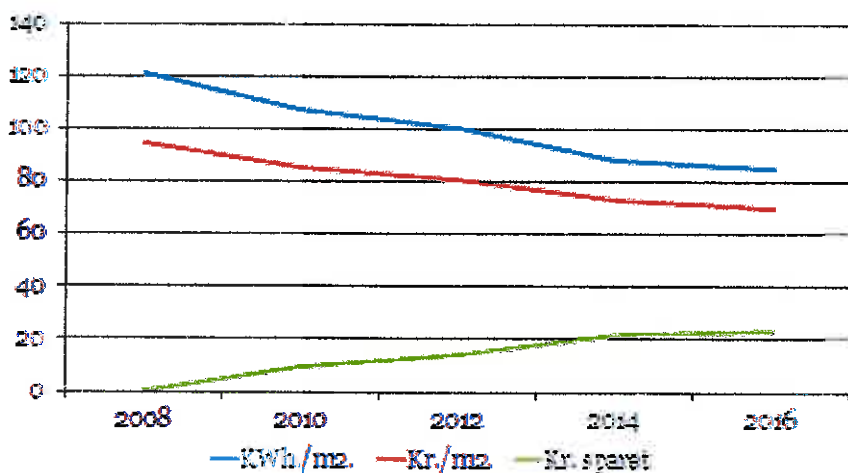
Boligformerne, prisudvikling 2002 – 2015.



Her ser vi hvordan priserne på de 3 "boligtyper" i foreningen har udviklet sig over 10 år.

Den relativt store stigning i erhvervslejen skal ses i lyset af at erhvervslejen, da vi startede foreningen, lå meget lavt.

Energistyring. Kilowatt timer og kroner over 6 år.



Nye vinduer i hele ejendommen vil selvfølgelig give os alle en besparelse på varmen, det er indlysende.

I grafen til venstre har vi regnet på besparelserne over tid.

Den lodrette akse viser os værdierne i hhv. Kilowatt timer og kroner pr. m2.

Den grønne streg viser ret præcist besparelsen i kroner pr m2.

Inden 2015 skal vi vælge enten eller.

Maling af vinduer- gaden		
380 m	Stiladsop & ned	kr. 750.000
23 dage	Stiladsleje, gennemsnit.	kr. 287.500
3 timer	Tyrearbejde	kr. 1.120.000
1500 stk.	Malerbehandling tag	kr. 2.250.000
	I alt inkl. moms:	kr. 4.407.500
Nye vinduer.		
380 m	Stiladsop & ned	kr. 750.000
18 dage	Stiladsleje, gennemsnit.	kr. 225.000
	Nye vinduer i alt	kr. 6.821.500
	Montage af vinduerne	kr. 2.700.000
	Kvindeløstninger	kr. 187.500
	I alt inkl. moms:	kr. 10.684.000

Her ser du forskellen i penge på hhv. at udskifte eller vedligeholde (male) de eksisterende gadevinduer

– Aftenens tilkendegivelse.

- Planlægning af projekt mod gaden og videreudviklingen af den nye gård, sommer, efterår 2012.
- Opstart af gade & gårdprojekt, marts. 2013.

Bestyrelsen beder i aften om generalforsamlingens positive tilkendegivelse og støtte til den forelagte skitse, til senere vedtagelse ved ekstraordinær generalforsamling i december 2012.

Der stemmes ikke for forslagene i aften, blot at færdigudvikle projekterne.