

A/B Egilshus
Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 10. april 2013, kl. 18:30
Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S

På generalforsamlingen var repræsenteret i alt 94 stemmeberettiget andele, heraf 20 ved fuldmagt, ud af i alt 244 andele, altså 39 % af foreningens medlemmer. Administrator, Boligexperten A/S, var repræsenteret ved advokat Per Skelbæk og Mia Stubman. I løbet af generalforsamlingen stødte mindst 8 andelshavere til. Tidligere repræsentant fra Ernst og Young, økonomisk konsulent Hanne Sandersen, deltog som sædvanligt i forbindelse med gennemgang af økonomien.

Bestyrelsesformanden, Jens Halvorsen, bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Per Skelbæk blev valgt til dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen, ligesom han bemærkede, at forsamlingen var beslutningsdygtig. Punkterne på dagsordenen kan vedtages med simpelt flertal.

2. Bestyrelsens årsberetning

Beretning 2012.

Velkommen alle sammen,

Da vi gik herfra i april 2012 var det med en bunden opgave i forhold til den løbende reovering af vores ejendom, og året er gået med at færdiggøre gårdfacaderne med nye vinduer, - og den står flot nu, - leveret til tiden og til aftalt pris. Den anden hovedopgave var i detaljer at sammensætte og finansiere projektet, vi fremlægger til afstemning her i aften.

Men tilbage til foråret og sommeren 2012, hvor bestyrelsen besluttede sig for aktivt at undersøge "bankøkonomien" i andelsboligerne.

Idet vi selv i foreningen står for alle køb og salg af boligerne, er vi ofte meget tæt på økonomien i handlerne, og vi har set mail korespondance imellem banker og de handlende parter. Vi så ofte, hvordan bankerne brugte foreningens økonomi til at tage op til meget høje renter med begrundelsen dårlig "pantsikkerhed".

Vi besluttede så faktisk at undersøge, til hvilke renter man låner i Egilshus. Helt uvidenskabeligt og udelukkende blandt vore egne andelshavere. Vi påkaldte os ikke at have produceret noget "generelt for andelssektoren"

Vi udsendte i huset et simpelt spørgeskema om beboernes aktuelle boligrente, lånestørrelse, og al den slags. Det satte os i stand til at tegne et billede af – et meget bredt felt – vi så rentesatser med en spredning på over 10 %, og altså for den samme pantsikkerhed i samme ejendom.

Det hænger ikke sammen og er udtryk for noget, der nærmer sig rent snyderi.

Opfølgende besluttede vi, at vi ville undersøge "bankmarkedet", altså finde og holde møder med de banker, der dels havde de mest ædruelige rentesatser, dels ville sætte sig ordentligt ind i, hvordan vores forening fungerer – både driftsmæssigt og økonomisk, og dermed tilbyde vore beboere mere attraktive boliglån, end mange havde i forvejen. Den første bank blev "Swedbank", som i vores optik var perfekt, idet de ikke – som alle de andre – stiller noget krav om, at man skal være "fuld kunde i banken", de tilbyder lån, hvad enten du vælger dem som din bank eller ej.

Bestyrelsen promoverer ikke bestemte banker, men vi vil gerne skaffe vore beboere solide alternativer som grundlag for forhandling med egen bank.

Det skulle nu senere vise sig, at vores undersøgelser vakte interesse langt udover Egilshus, og måske dækkede markedet helt godt.

I hvert fald blev vi kontaktet af Danmarks Radio, hhv. af de programmer, der hedder "Pengemagasinet" og "Kontant", som interesserede sig meget for vores undersøgelse, og vi kom i TV, hvor vi i et kort glimt fik redegjort for, hvad vi erfarede i undersøgelsen. Programmet fulgte så op på en bestemt sag blandt vore beboere og tog den op til Direktøren for den største bank, vi har i landet, som – med meget røde øre måtte ryste på hovedet og mene, at "renten på dette lån var vanvittig (13,2 %).

Vi fik rusket op i noget, der siden har vist sig have effekt langt udover Egilshus og Swedbank som vi nu gik til, - siden har flere banker indset, at andelsboliglån sagtens kunne blive meget bedre for kunden.

Vi vil følge initiativet op igen i det kommende år med en endnu mere detaljeret granskning, og så ser vi, om renterne her i huset er blevet mere "homogene".

Når vi nu er i kassen med lån, banker og handel med andelsboliger, så må vi konstatere, at der er kommet gang i handlerne i langt højere grad end de 3 foregående år. Både hvad angår foreningens frasalg og det, at det generelt er blevet lettere for alle, ligesom vi ikke mere ser meget voldsomme afslag i de handlede priser. Der er omsat mange boliger i Egilshus i 2012 og salgslisten er afkortet betydeligt, boligerne ligger ikke så længe mere, før der handles. Vi siger velkommen til 35 nye andelsbeboere i aften, og hertil 5 rokerende beboere samt 4 "nye andele".

Et andet positivt tegn er, at foreningens ventelister igen er blevet interessante for både eksisterende beboere men i høj grad også af folk, som vil opskrives på foreningens eksterne lister.

Vi bor i et kæmpestort – gammelt hus, og det sker jo, at der opstår uenigheder, grænsende til alvorlige problemer enkelte beboere imellem, og i 80 % af de få tilfælde der trods alt er, handler det om "nabo støj", det kan synes i "små problems skuffen", men kan udvikle sig til fjendskab. Det er svært for en bestyrelse at se igennem og forlige, og vi er nok ikke udrustet til at håndtere den slags, når det går i hårdknude. Og må tit nøjes med at opfordre til dialog og måske et opklarende møde.

Vi har diskuteret, om man måske kunne finde personer blandt beboerne med erfaringer omkring den slags.

I den daglige drift har vi arbejdet en del med forskellige energiltag som efterisolering og optimering af vand og varmforsyningen, samt ikke mindst at måle på effekter af nye vinduer i gårdfacaderne. Det er disse målinger og estimater, som er en del af grundlaget for at få gadevinduerne mod gaden, det kan kun gå for langsomt.

Vi havde – som mange andre i landet set frem til en "energipulje" i forbindelse med finansloven i efteråret, men den udeblev – overraskende.

Til gengæld har man valgt at fortsætte "håndværkerfradraget" i hele 2013, det er det der med, at du kan opnå en skattelettelse på 5.000 kr. pr. voksen i boligen for forskellige håndværksarbejder.

Der er nogle områder i den daglige drift som altid er problematiske, tilbagevendende og uden øjeblikkelige løsninger:

Affaldscontainere – kommunen har gang i – i øvrigt prisværdige initiativer, - men det kniber gevaldigt med plads til de mange nye sorterings containere.

En anden ting er cykler i gården, - de må altså – ifølge husordenen ikke bare stå der. Hvis det skal ændres, så skal reglen skrives ud af husorden.

Dertil kommer at der jo har været mange aktiviteter (stilladser) i gården i nu lang tid, og at vi kan se frem til, at gården vil skulle igennem både gravearbejder i stor stil og gårdrenovering.

Vor andelsboligforening er i tørre tal bestående af 1.000 m². butikker, ca. 2.500 m². lejebolig og ca. 19.500 m². andele. Altså ca. 82 % medejere af ejendommen. Vi huser måske op til 650 personer. Ejendommen er vurderet til 444 millioner kroner og løbende forbedret for langt over 100 millioner kroner.

Den samlede gæld er omkring 160 millioner kroner, hvoraf de 120 er fra selve købet af ejendommen. Altså en foreløbig gældsættelse på i alt omkring 40 millioner.

Og det er klart, at fortsatte forbedringer, som de i aften foreslåede, - ikke forringer ejendomsværdien, for slet ikke at tale om den øgede komfort i de enkelte boliger.

Nogle forbedringer er ”usynlige” og bare noget, der skal fungere, som for eksempel kloakker og varmesystem, andre tiltag er meget mere synlige som opgangene og maling af gårdfacaderne og gården i øvrigt.

Den årlige ”omsætning” er på omkring 15 – 16 millioner i snit. Heraf sluger prioritetsydelseerne omkring 40 %, og med en fornuftig balance i driften og forenings projekterne.

Der er i forbindelse men driften og udviklingen af så stor en ejendom og forening som vores mange udfordringer og beslutninger, hvor vi her i foreningen nyder godt af de erfaringer skiftende bestyrelser har opsamlet over tiden, både med hensyn til effektiv drift og større projekter og økonomien i dem.

Der er en markant ændring af denne generalforsamlings ”set up”.

For det første er det ikke som sædvanligt Preben Løth fra Boligexperten, der styrer ordet, Preben holder ferie og har lagt hvervet i hænderne på advokat Per Skelbæk fra den juridiske afdeling hos Boligexperten.

Ikke mindre væsentligt skal jeg meddele, at Hanne Sandersen ikke længere er foreningens revisor, idet Hanne er stoppet som revisor hos Ernst & Young.

Så vi byder i aften Hanne velkommen som selvstændig økonomisk konsulent for bestyrelsen, vi er helt glade over, at Hanne har haft lyst til at fortsætte samarbejdet med os, og at vi stadig kan trække på hendes ekspertise og få kvalificerede råd og diskussioner ud fra et grundigt kendskab til netop vores forening over mange års samarbejde. Hanne er på den måde ”stadig i familien” men i en mere aktiv rolle.

Til sidst til bestyrelsen:

Tak for endnu en omgang i ringen, optimistisk og med sejhed kom vi bunkerne igennem, mange møder, mange telefoner og mails om meget stort og meget småt, men alt sammen vigtigt.

Boligkontoret fungerede i sidste kvartal for noget nedsat kraft, men alle tog et par timer mere, og alt det vigtige blev ordnet på bedste vis.

Foruden effektiviteten i bestyrelseskontoret og i beslutningerne er der for Patricia og Mettes vedkommende også blevet tid til at forøge antallet af børn med to nye ”Egilshus børn”, godt arbejde alt i alt.

Jeg vil nu overlade ordet til Hanne, der som næste punkt på dagsorden vil gennemgå årsregnskabet.

Tak for Jeres tid.

Bestyrelsens årsberetning blev enstemmigt godkendt.

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

Hanne Sandersen gennemgik regnskabet.

Året er gået godt, selvom der har været mindre indtægter grundet tomgang og mindre lejeindtægt end ventet. På trods heraf er der penge nok i kassen, og foreningen kan svare enhver sit til tiden. Nye andele har bidraget med 1,976 mio. kr.

Herefter gennemgik Hanne Sandersen foreningens aktiver, passiver og resultatopgørelse og konstaterede, at der er balance i regnskabet. Den samlede egenkapital er på 256 mio. kr.

Det blev herudover nævnt, at ejendommen, herunder aktiverne, er vurderet til 422 mio. kr., hvilket medfører en lille nedskrivning, men at dette ikke påvirker andelsværdien.

Foreningens likvide beholdning er på 376.000 kr.

Der er kommet 3 nye andele til foreningen, og for så vidt angår prioritetsgælden er der indfriet for næsten 50 mio. kr. Foreningen har ikke nogle af de farlige lån, som man hører om i pressen. Det ser generelt fint ud.

Hanne Sandersen påpegede, at ejendomsavancebeskatning bliver en realitet den dag, hvor både bolig og erhverv ikke udlejes mere. Dette er der taget højde for i foreningens vedtægter, hvorefter sidste lejemål ikke må frasælges.

Herefter blev andelskroneberegningen forklaret, herunder de tre værdiansættelsesmetoder.

På nuværende tidspunkt er den offentlige ejendomsvurdering højere end valuarvurderingen, hvorfor bestyrelsen henstiller til uændret andelsværdi, svarende til 14.257 kr. pr. kvm.

Foreningen fortsætter derfor med at have den samme andelsværdi som i 2012.

Spørgsmål: Hvad er ulempen, hvis det er valuaren som har ret, i det tilfælde hvor denne vurdering er lavere end den offentlige ejendomsvurdering?

Svar: Ulempen er i det tilfælde, at valuarens vurdering svarer til markedsværdien, idet den offentlige vurdering så er for høj. Hanne Sandersen forklarede, at værdiansættelsen formentlig skaber mere forvirring, da ansættelsen er regnskabsteknisk. Alt i alt er det vigtigere for foreningen, at man beholder den samme andelsværdi, så man ved, hvad den enkelte andel er værd.

Regnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt

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

Efter en kort pause blev budgettet for 2013 gennemgået af Hanne Sandersen. Der er ikke de store afvigelser, men det bemærkes, at der er lidt større lejeindtægter grundet vundet retssag i forbindelse med erhvervslejemål.

Resultat er derfor positivt på 1,2 mio. kr., hvilket lyder af meget, men man har regnet med 1,5 mio. kr. Der mangler derfor lidt, men det går nok, idet det foreningens likviditet generelt ser fin ud.

Bestyrelsen indstillede derfor en uændret boligafgift.

Budget for 2013 blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Fremlæggelse og afstemning om bestyrelsens renoveringsplan for 2013 & 2014

Projektet blev fremlagt og gennemgået af formand Jens Halvorsen. Se vedhæftet. gennemgang af projektet.

Planen har 2 hovedpunkter: ”gården og gaden” – se vedhæftede forslag fra Gårdudvalget af den 3. april 2013. I hovedtræk blev det bemærket, at:

- **Nye vinduer** vil koste 9,3 mio. kr. Til sammenligning vil det koste 4-5 mio. kr. at reovere. Byggestilladser osv. er samme udgift, hvad enten man vælger nye vinduer eller reoverer. Fordelen ved nye vinduer er, at der ikke skal ske vedligeholdelse hvert 6. år.
- **Kloakker og gård:** Kloakkerne skal reoveres dels af hensyn til skybrudssikring, dels for at spare vedligehold – og endelig for at skabe sværere forhold for rotterne. Genopretning af gården er nødvendig efter reovering af kloakkerne. Dette gør ejendommen indbydende for beboerne og mere attraktiv for købere, da det højner ejendomsværdien. Der er med reoveringen tale om en fremtidssikring.
- **Boligafgiften** er krone for krone det samme beløb som i 2002. 5 år efter bortfaldt ”forbedringstillægget” på 1,6 millioner kroner om året. Sidste år faldt Bryggenettet med 50%. Det er med andre ord blevet markant billigere at bo her over 10 år.

Finansiering af planen blev foreslået ved henholdsvis låneoptagning på 12 millioner kr. samt en mindre justering af boligafgiften fra 44,17 kr. pr. m². pr. måned. stigende til 47,17 pr. m². måned.

Der var herefter spørgsmål og debat om projektet, herunder franske altaner.

Spørgsmål: Er det muligt at dele projektet op?

Svar: Vinduer er den tunge og dyre del. Vinduesprojektet er mere en omfordeling, idet der ligger en energibesparelse i projektet. Kloak-projektet kan ikke ses udadtil, men det er en god investering på sigt for at sikre, at der ikke sker oversvømmelse og opstår rottegener.

Spørgsmål: Isolerer man også fyldningspanelerne ved udskiftning af vinduerne?

Svar: Det er en del af overvejelserne i projektet, og det bliver isoleret, hvis det kan lade sig gøre.

En andelshaver oplever, at kulden mere kommer fra fyldningspanelerne end fra vinduerne.

Spørgsmål: Hvor lang tid kommer projektet til at tage?

Svar: Projektet er godt forberedt, hvorfor det forventes, at man er klar til at underskrive kontrakter umiddelbart efter beslutningen om godkendelse og vedtagelse af projektet. Der går omkring 6 uger før der sker første levering. Bestyrelsen forestiller sig, at første halvdel af vinduerne bliver færdig i 2013 og anden halvdel i 2014. Gårddelen står færdig inden året er udløbet.

Spørgsmål: Kunne det overvejes, om den enkelte andelshaver kan tilkøbe ekstra støjdemning til fx nogle af de lejligheder, som er mest præget af støj?

Svar: Det er overvejet og indgår selvfølgelig i prisen.

Spørgsmål: Det er tidligere erfaret, at når stilladserne er oppe, og der er hård vind og vejr, at meget puds falder af. Kan man genoprette disse småskader – fx pudse op - når nu stilladserne er oppe i forvejen?

Svar: Man forventer at ordne småting, men der er ikke afsat mange penge til facaderenovering. Det er noget, vi må tage som ekstraarbejder i løbet af året.

Spørgsmål: Hvad er status med hensyn til de franske altaner?

Svar: Bestyrelsen har været i dialog med Københavns Kommune. Det har været en proces med svingende holdninger fra kommunens side. Generelt bryder Københavns kommune sig ikke meget om franske altaner, men er gladere for betonaltaner. Der har på ny været møde med kommunen tirsdag den 9. april 2013, hvorefter kommunen er blevet gladere for franske altaner under visse forudsætninger. Stadsarkitekten har tillige blandet sig. Alt i alt er der tale om forskellige tilkendegivelser, og vi må konstatere, at franske altaner er underkastet mange restriktioner. Bestyrelsen arbejder mod den bedst mulige løsning, men det er meget svært at love noget på nuværende tidspunkt.

Vi kan derfor ikke gøre franske altaner til en del af denne afstemning.

Der var herefter debat i forsamlingen, og der blev stillet dybdegående spørgsmål til projektet om franske altaner, herunder;

- **Spørgsmål:** Hvordan bliver finansieringen af franske altaner?
- **Svar:** Det er formentlig det samme som diskuteret på tidligere generalforsamling. Det er svært på nuværende tidspunkt at sige, hvad resultatet i sidste ende bliver.
- **Bemærkning:** Kan man tvinge folk til at etablere franske altaner?
- **Svar:** Nej.
- **Spørgsmål:** Hvad er tankerne om dem som har karnap?
- **Svar:** Der er ikke rigtig nogle tanker om karnapperne, men der skal skiftes vinduer.
- **Spørgsmål:** Bliver eksisterende altaner fjernet?
- **Svar:** Nej
- **Spørgsmål:** Kan man få almindelige altaner på nogle af etagerne?
- **Svar:** Vi må afvente, hvad der ligger i symmetri. Almindelige altaner forringer værdien i de underliggende lejligheder.
- **Spørgsmål:** Skal der stemmes i forhold til franske altaner?
- **Svar:** Nej, franske altaner er ikke en del af forslaget, som bliver sat til afstemning.

Der blev i forbindelse med debatten om altaner diskuteret manglende lysindfald ved traditionelle altaner.

Den samlede Renoveringsplan for 2013 & 2014 blev herefter sat til skriftlig afstemning. 97 stemte for, 5 stemte imod.

Forslaget blev godkendt og vedtaget.

1. Valg til BryggeNets repræsentantskab

Formand Jørgen Riis forklarede for forsamlingen, hvad BryggeNet er og henstillede til, at folk stiller op. Foreningen har 6 pladser i BryggeNet og dermed 6 stemmer. Der afholdes ordinært møde én gang om året. Herudover kan der opstå indkaldelser til ekstra møder i de tilfælde, hvor bestyrelsen ikke kan tage stilling, og repræsentantskabet derfor skal indkaldes.

Valgt til repræsentantskabet er:

- Jørgen Riis genvælges
- Rudi Sommerlund genvælges

1. Valg af revisor

Ernst og Young blev genvalgt.

2. Valg til bestyrelsen

- Formand Jens Halvorsen På valg i 2014
- Bestyrelsesmedlem Rune Andersen På valg i 2015
- Bestyrelsesmedlem Patricia Ozcki På valg i 2015
- Bestyrelsesmedlem Lis Frühling Larsen På valg i 2014
- Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg På valg i 2014
- Bestyrelsesmedlem Sune Nymann På valg i 2015
- Bestyrelsesmedlem Sanne Husmer På valg i 2015

- Suppleant Mette Møller Christensen På valg i 2014
- Suppleant Nini Essemann på valg i 2015

Karina Frederiksen havde valgt ikke at genopstille som suppleant, i stedet valgte Nini Essemann.

1. Evt. (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning)

En andelshaver påpegede, at køkkentrapperne tænder og slukker hele tiden. Der er før givet udtryk for, at der ville blive gjort noget ved det. Sensorerne er meget følsomme, og vores elektriker prøver at følge op på det. Det er formentlig alle opgange, der skal gennemgås. Der blev spurgt til om faldstammer, som har været debatteret før, snart skal skiftes. Formanden forklarede, at det skal de på et tidspunkt, men at der ikke foreligger konkret plan herom endnu.

Der fremkom en bemærkning om rengøring på hovedtrapperne. En andelshaver oplever, at der ved rengøring bliver slået maling af kanterne og spørger om, der kan gøres noget ved

dette. Bestyrelsen og foreningen har hele tiden været bevidst om, at det ville være et problem, men da der var tale om et æstetisk valg, bliver løsningen formentlig maling på ny.

Der blev gjort opmærksom på understøttelse i vaskekældrene, og bestyrelsen henstillede til, at andelshaveren sender en mail til ejendomskontoret om problemet.

Der blev herefter stillet spørgsmål til, hvad status er på udlejningen af den gamle boghandel. Bestyrelsen oplyser, at der har været en god dialog med en andelshaver, Tobias, som har en cafe et andet sted på Bryggen og ønsker at åbne en tilsvarende cafe i den gamle boghandel. En andelshaver undrer sig og er ikke begejstret for at åbne en cafe på grund af støj og lugtgener. Bestyrelsen understreger, at der ikke foreligger en underskrevet aftale. En andelshaver påpeger, at der ikke er meget fortov til udeservering midt i vejkrydset. Tobias samarbejder med et cateringfirma, hvorfor det er tanken, at der sker levering af mad herfra. Bestyrelsen ser positivt herpå og forklarer, at der er strenge krav til opvarmning af mad. Der er tale om en kontroversiel beslutning. En andelshaver kæmper med containere og er derfor skeptisk overfor en ny cafe. En andelshaver påpeger, at beboere i omkringliggende lejligheder bør orienteres i forbindelse med etablering af cafe. Mange detaljer skal på plads, og forsamlingen debatterede for og imod en cafe i den gamle boghandel.

En andelshaver konstaterer, at der er nogen, som har sørget for sand i sandkassen, og der rettes en meget stor tak til denne person.

I forhold til gårdprojektet, spørger en andelshaver om bestyrelsen har (gen)overvejet rampen ned til cykelkælderen, da denne er besværlig at komme op og ned ad. Bestyrelsen er opmærksom på, at rampen ikke er optimal, og det er muligt, at man kan gøre det bedre. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Det blev i den forbindelse bemærket fra en anden andelshaver, om der ikke kan etableres en bedre cykelparkering, idet der mangler plads til dem, som cykler året rundt. En repræsentant fra gårdlauget forklarede om tiltag, som herefter blev debatteret. Bestyrelsen henstiller til at man stiller sin cykel i fx kælderrummet, hvis man ikke bruger sin cykel ofte. En andelshaver påpeger, at der i nogle opgange er pænt umiddelbart efter rengøring, men at der hurtigt bliver beskidt i opgangen. Bestyrelsen henstiller til, at man banker sko og støvler af og rydder op efter sig. Foreningen har viceværter, men bestyrelsen indskærper, at vi er en forening og derfor bør hjælpe hinanden med at rydde op. Det blev bemærket, at opfordringen evt. kan lægges ud på hjemmesiden. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21:16.

Dirigent _____

I bestyrelsen _____

Referent: Mia Stubman