

# **AB Egilshus.**

**Ordinær generalforsamling,  
afholdt mandag den 26. maj 2014 kl. 18.30,  
i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.**

På aftenens generalforsamling var repræsenteret 75 andelshavere, heraf 12 ved fuldmagt, ud af en total på 247, i alt 30 %, stemmeberettigede medlemmer.

Fra Boligexperten Administration var Preben Løth og Mia Stubman. Økonomisk konsulent Hanne Sandersen deltog i forbindelse med gennemgang af foreningens årsregnskab og budget.

Formand Jens Halvorsen bød velkommen, hvorefter man gik til punkt 1 på dagsordenen.

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens årsberetning,
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse, herunder fastsættelse af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder bestyrelsens forslag til fastsættelse af boligafgift.
5. Status på AB Egilshus projekter 2014.

PAUSE.

6. Beboer forslag om husdyrhold.
7. Valg til BryggeNets repræsentantskab.
8. Valg af revisor.
9. Valg til bestyrelsen.
10. Evt. (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

## 1. Valg af dirigent og referent

Preben Løth blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og afholdt samt beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, jf. andelsboligforeningens vedtægter § 25. Mia Stubman blev valgt som referent.

Preben Løth bemærkede, at forslag om vedtægtsændringer kræver 2/3 flertal jf. vedtægternes § 26. Dette er ikke opfyldt, men hvis 2/3 stemmer for forslaget kan dette 2. behandles på ekstraordinær generalforsamling.

## 2. Bestyrelsens årsberetning,

Igen – velkommen til generalforsamling i Egilshus.

Vi har fået mange nye andelshavere i det forgangne år, specielt velkommen til dem.

Også velkommen til Hanne Sandersen, og denne specielle velkomst også som en oplysning til generalforsamlingen. Hanne har været vor revisor i mange år, men er stoppet som revisor. Men i Egilshus smider vi ikke guld på gaden, og er derfor glade for at kunne fortsætte samarbejdet med Hanne, nu som økonomisk konsulent. Hanne vil have en arbejdsdag på Boligkontoret om måneden og løbende samle data og hjælpe med likviditets og økonomistyring fremover.

2013 / 2014 blev et lidt underligt år – når man ser det med ”andelsbolig briller”, det er lidt ligesom med vejret det sidste årstid.

Da vi forlod hinanden efter sidste års generalforsamling var det april og ved at blive forår, Så blev det sommer, efterår, - og forår igen. Vintner blev ligesom væk i det hele.

*Milde vinde over andelsboligerne.*

Andelsboligerne er ved at være på banen igen, efter nogle år med dårlig omtale, forårsaget af en meget lille procentdel af de samlede andelsboligforeninger, de foreninger der er stiftet i 2005 – 2007, og belastet af en umulig stiftelse og økonomi. De trækker store overskrifter og det er store foreninger men de udgør 5 – 7 % af alle andelsboliger. De øvrige ca. 95 % klarer sig sådan set meget godt.

Men der et par spændende konkurer og retssager på vej omkring de ramte boligforeninger. Tragisk selvfølgelig for de pågældende beboere og foreninger, men spændende om hvad man overhovedet kan gøre i situationen.

### **Det Gyldne Hus – Lige om lidt, ”det sidste skridt**

Vi er nu mere end 10 år inde i den samlede renoveringsplan og tæt på færdig.

Skal man opsummerer oplevelserne i rå tal kan man sige at, - vi købte en nedslidt ejendom i 2001 for 120 mil. kr. Det svare til det beløb vi siden har renoveret ejendommen for siden, det er der er gået 10 år med. Ejendommen er i dag vurderet til 445 mil. kr.

AB Egilshus har benyttet kriseårene til massiv investering. Med krise år fulgte nemlig også historisk lave renter på realkredit, det har vi benyttet til at få flest mulige af de sidste ting på plads, i en overskuelig finansiering.

Vi har for nylig udsendt et samlet overblik over alle disse projekter til beboerne, Gem listen hvis du ikke lige husker hvad der skete hvornår. De aktuelle projekter i gården og gaden vil der blive givet en status for senere på aftenen.

### **Lidt om boligsalget.**

Ny regler, nøgletal og gennemsigtighed.

Vi kommer sikkert ind på det i løbet af aftenen, men vi omdelte i sidste uge bladet ”ABF Nyt” og vi beder Jer alle læse artiklen om de nye tiltag ved salg af andelsboliger, det er en god gennemgang af hvad det handler om. Det eneste der står i artiklen som ikke passer, er at det hele er klar til at køre, for det er det ikke.

Vi har bedt Preben Løth fra Boligexperten om at give lovgivningen et par ord med på vejen under dagsordenpunktet eventuelt.

De milde vinde og det lunere klima ser også ud til at være kommet bankerne til del. Vi har i al fald oplevet et år med faldende renter på andelsbolig finansiering.

Det startede for Egilshus vedkommende med en undersøgelse af renten på andelsboliglån i 2012, vi påviste ved den lejlighed en rentespredning på op mod 10 %, hvad der er både utiltalende og urealistisk, det har rettet sig siden.

Jeg sidder her med ikke mindre end 7 breve fra banker der meget gerne ville være til stede her i aften, for at præsenterer deres andelsboliglån og kreditter, det er i al fald hvad de skriver til os.

Bestyrelsen har i flere omgange diskuteret – hvad en bestyrelse så gør!

Vi har aldrig haft interesse i at promoverer banker overfor vore beboere, - omvendt har vi til en vis grad gjort det i forhold til ”Swedbank”, men det var undtagelsen og i høj grad fordi netop denne bank ikke hængte ikke lån op på at du blev ”fuld kunde” i banken.

Men selvfølgelig kan man på Boligkontoret altid komme ind og få en snak om de tilbud og aftaler der foreslås i brevene.

Klimaet omkring salg af boligerne her i foreningen slår mange års rekorder, vi sælger stort set alt hvad der udbydes, og det går relativt hurtigt nu. Siden efteråret har salgene spurtet af sted.

Vi havde i april og maj ikke mindre end 14 handler i gang, dvs. underskrevne og indbetalte salg.

I det klima er det svært at opretholde den naturlige pesimisme.

Tingene hænger jo sammen:

Penge i bankerne, til mere ædruelige renter end i de sidste 7 år, gode velbeliggende boliger i en boligforening med en sund økonomi uden de finansierings fiduser i de forgående år har budt andelsboligmarkedet på.

Priserne på vore boliger har rettet sig og der sælges tæt på maksimal prisen, dertil kommer at boligerne ikke mere ligger til salg i halve år, faktisk har køber interessen her i foråret været enorm, og alle vil skrives op på ventelister igen.

Og netop det med ventelisterne som nærmest har været - næsten ikke eksisterende - i de sidste 7 år, men er nu igen super aktuelle, og flere handle i dette forår har vist at man atter er bedst stillet ved at stå på en af vore lister. For at ”genopleve” listerne og vigtigheden af dem har bestyrelsen besluttet at fra 01-07-2014 er alle andelshavere automatisk på husets Interne liste. Med respekt for de der allerede er opskrevne og selvfølgelig beholder deres placering som nu. De øvrige indplaceres herefter, enten efter hvor længe man har boet her, eller ud fra et tilfældigheds princip, (lodtrækning).

Alle vil blive nærmere informeret.

## **Energi.**

De milde vinde, metrologisk set, er jo økonomisk gode nyheder for forbruget af varme, dertil at alle vinduer – efterhånden er blevet udskiftet. Det gør de to næste års varme regnskaber uhyre interessante. Først i 2016 vil den fulde effekt kunne aflæses. Men alle forudsigelser ser ud til at holde, forudsigelserne omkring ”at investerer sparet varme, i nye vinduer”. Allerede nu kan vi se at ejendommen forbruger færre MegaWatt timer end tidligere.

Det næste trin på massivt at få energiforbruget fordelt optimalt i forhold til faktisk forbrug vil ske i forbindelse med den kommende VVS. Renovation, nemlig forbrugsmåling af varmt og koldt vand.

Vi vil allerede næste år forbrugsmåle alle erhvervslejemålene og trin for trin forberede rørføring og monterer forbrugsmålerne, et tiltag der i sig selv vil skabe lavere priser på vand i boligerne.

Effekten af den efterisolering af rørene i kældrene vi gennemførte i efteråret mangler vi også at få målt på.

## **Ejendommens tilstand i øvrigt.**

Foreningen fik i årets løb renoveret murstensfacaden på hjørnet af Islands Brygge og Njalsgade og den gamle sandstensbelagte facade står nu i murværk. Lignede vil blive gjort på begge butikshjørner i Isafjordsgade, sådan at huset står i det oprindelige murværk, eller – næsten oprindeligt.

Der er bestilt et pilot projekt til udførelse i efteråret på facaden, det er en genopretning af porten i Njalsgade 2 samt indgangspartierne i Njalsgade 2 & 4. Projektet skal danne baggrund for en gennemgang af samtlige indgange hele huset rundt.

Vi skal have lavet en bedre kælderplan med det formål at kunne få lettere adgang til vandinstallationer og den slags. Problemet er stort fordi vi bliver nødt til at reducerer antallet af kælderrum betragteligt.

En ting der har ændret sig med etableringen af de nye vinduer, og det handler om ventilation i boligerne. De ny

er meget tætte i forhold til de gamle vinduer, derfor hold altid udluftnings ventilen åben, og luft ud oftere, for et bedre indeklima, tilpasset at boligen ikke mere får så meget naturligt træk som tidligere.

## **Foreningen / beboerne.**

De milde vinde skulle da også meget gerne blæse inde i boligforeningen, mellem os alle sammen.

Det er ikke altid lige ukompliceret, stridigheder kan bide sig fast og blive uoverskuelige.

Det handler også om hvilke muligheder en valgt bestyrelse har. Og hvilke offentlige ressourcer der er at trække på i forhold til komplicerede sociale situationer.

Vi oplever som bestyrelse at vanskelige situationer, situationer der er nødt til at eksploderer før vore henvendelser bliver taget alvorligt. Det er nok her at boligfællesskabet skal vise en sine styrker, vi ser efter hinanden, vi ser også efter de der også dem der har det skidt.

Der har også været flere stridigheder i forbindelse med handler i det sidste år, igen en reminder til bestyrelsen op at opdaterer procedurer omkring salg, nu med meget større oplysningspligt j.fr. ny lovgivning.

Der vil også naturligt skulle laves nye punkter i husorden og omkring gården og vi skal forsøge at opfange alle henvendelser om disse ting vi får på Boligkontoret. Bedst er det nok at vi omkring gården faktisk ser gården før vi laver regler og den.

Vi skal senere på aftenen snakke om byggeprojekterne der er i gang lige nu, så lad mig gå let hen over den ting inklusive sagen om de franske altaner, det kommer.

Der vil komme en tid i denne sommer hvor gården ikke kan bruges, belægningerne skal omlægges og ALLE cykler og barnevogne (inkl. legecykler), vi vil forsøge at gøre perioden kortest mulig, men der vil gå nogle uger.

Vi varsler dette særskilt senere.

Pludselig er der så en ny indrettet gård-have, til august vil vi kunne tage gården i brug igen og sammen finde ud af at bruge den. Vi håber at kunne holde en sommerfest d. 01- 08 – 2014 i vor nye gård.

skal vi ikke ses der?

Til sidst, vi har to afgående suppleanter fra bestyrelsen Stor tak til Nini Essemann som valgte at trække sig efter et år.

Kæmpe tak til Sanne Husmer for en stor håndfuld år i bestyrelsen, vi vil komme til at savne Sannes overblik og nøgterne bemærkninger. Stor tak begge to. Tak til bestyrelsen, tak til verdens bedste beboere.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen om facadeprojektet, som starter i til efteråret. Det er ikke skemalagt, og projektet ligger ca. under en halv million kr. Jens Halvorsen oplyste, at foreningen har gode erfaringer med bygningsingeniøren.

Der blev herefter spurgt til det omdelte brev vedrørende vinduerne, idet Njalsgade tilsyneladende ikke er nævnt i brevet. Dette er en forglemmelse, da der bestemt også kommer vinduer til Njalsgade

Beretningen blev herefter enstemmigt taget til efterretning.

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

Hanne Sandersen gennemgik årsregnskabet i hovedtræk, herunder foreningens aktiver, passiver og resultatopgørelse og konstaterede, at der er balance i regnskabet. Den

samlede egenkapital er på 286 mio. kr.

Foreningen er iht. ny lovgivning underlagt reglerne om nøgletal, hvorfor de er medtaget i regnskabet.

En andelshaver er bekymret for den lave reserve. Hanne Sandersen forklarede hertil, at den lave reserve alene skyldes at foreningen ønsker at bibeholde andelskronevurderingen. Andelsværdien er således den samme i dag, da der er reguleret på reserverne.

En andelshaver spurgte ind til oplysninger om gældsforpligtelser og sikkerhedsstillelser i regnskabets side 18, samt ejendomsavancebeskatninger. Hanne Sandersen forklarede, at det skal forstås således at andelsforeningen har stillet garanti for overdragelser, da dette tidligere har været et lovkrav.

Ejendomsavancebeskatning bliver først en realitet den dag, hvor både bolig og erhverv ikke udlejes mere.

Hanne Sandersen forklarede kort om nøgletal og hensigten med disse.

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 2013.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

Hanne Sandersen gennemgik budgettet for 2014.

Der er en uændret boligafgift og der er afsat beløb til færdiggørelse af projekterne ved facader og gårdprojekt. Dette medfører et negativt resultat, men dette har ikke den store betydning.

Der var spørgsmål til, hvorfor der er registreret 3,5 mio. kr. (side 11). Det er ikke penge som er betalt endnu, men er noget som er hensat. Projektet er ikke blevet 3,5 mio. kr. dyrere, men beløbet er noteret her af regnskabstekniske årsager.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **5. Status på AB Egilshus projekter 2014.**

Jens Halvorsen forklarede, at der er sendt materiale ud til beboerne.

Gården er 2 uger forsinket, men dette skulle ikke forsinke projektets afslutning. Kældrene vidner om at det har været mere omfattende end først antaget. Der kommer ny opdateret

tidsplan snart.

Vinduerne skal sættes i de sidste opgange og dette skulle gerne være færdigt omkring efterårsferien. Når vi har gjort dette, har vi lovet hinanden, at der ikke kommer store ændringer i 2015.

Vandrør vil blive behandlet på næste generalforsamling.

Der var spørgsmål til, om der udskiftes et-strengs varmeanlæg i Njalsgade. Bestyrelsen forklarede, at energikonsulenten har lavet et skitseprojekt vedrørende Njalsgade 6-18, med et simuleret 2 strengs system. Det tekniske kan ikke uddybes. Opgaven skal prissættes, men projektet kan typisk gennemføres når fyret er lukket ned.

Der var herefter en kommentar til varmfordelingen, idet en andelshaver har oplevet stort set ikke at have varme de sidste par år. Hertil forklarede bestyrelsen, at opgang 6 i Njalsgade har været særligt hårdt ramt, da det ikke kunne konstateres, hvor luften kom fra. Det er i denne opgang, systemet "starter". Andelshaver svarede hertil, at på trods af ny radiator og forgæves forsøg fungerer det stadig ikke. Dette gælder formentlig også Njalsgade 18. Der kommer en general gennemgang senere.

Der var et enkelt spørgsmål til problematikken om knallerter i gården. Disse må ikke stå tæt op af muren inde i gården af hensyn til brandmyndighedernes forskrifter. Der blev spurgt til, om der kan laves skur eller lignende. Jens Halvorsen forklarede, at det ikke er aktuelt.

Forsamlingen tog denne status til efterretning.

## **6. Beboer forslag om husdyrehold.**

Preben Løth gjorde opmærksom på, at bestemmelsen om husdyr i foreningens vedtægter tillige skal ændres. Man kan med andre ord ikke ændre husorden før end vedtægten er ændret.

Forslaget fra Anne-Marie Damgaard og Thomas Christoffersen behandlede derfor samlet. Andelshaver Anne-Marie Damgaard og Thomas Christoffersen motiverede sine forslag.

Bestyrelsen tog herefter ordet og forklarede, at når man bor i en andelsforening må man acceptere vedtægter og husorden i en andelsboligforening. Det er svært at håndhæve husordenen og henstiller til at man derfor overholder husorden og vedtægter.

Thomas Christoffersen foreslår, at det ændres så nogle dyr kan være tilladt. Bestyrelsen svarede, at det kan være svært at regulere dette, da der kan blive tale om fortolkningsproblemer.

En andelshaver kommenterede, at man skal huske på, at der er hjemmel i vedtægterne til at have førerhund. En servicehund sidestilles med en førerhund. Andelshaver gjorde opmærksom på, at hun har hund, da hun har et psykisk handicap og derfor har en servicehund.

En anden andelshaver påpegede, at det altid har været i orden at have hund og kat. Denne

havde ved overdragelsen af sin andel mundtligt fået oplyst, at så længe der tages hensyn til de øvrige beboere gør det ikke noget at have 2 katte. Bestyrelsen kan ikke genkende denne holdning eller at have meddelt andelshaver dette ved køb af andelen.

Andre synspunkter var bl.a., at husdyr er godt for børn. En anden andelshaver påpegede, at en fortolkning kan lægge op stridigheder, da der kan være forskellige synspunkter om hvornår et dyr er til gene. Andre mener det er svært at håndhæve forslaget og synes derfor det er mest hensigtsmæssigt at beholde forbuddet mod husdyr. Nogle andre opfordrede til at man tager hensyn til hinanden og deres husdyr. Der var opbakning til bestyrelsen om at man må overholde husorden og vedtægter. Bestyrelsen fastholdt, at der ikke er tale om at fratage retten til at have dyr, da det aldrig har været tilladt at have dyr.

Anne-Marie Damgaards forslag blev først sat til afstemning. 27 andelshavere stemte for, 44 imod og 1 undlod at stemme. Forslaget er dermed forkastet.

Henset hertil trak Thomas Christensens sit forslag tilbage.

### **Forslag vedrørende bestyrelsen**

Thomas Christoffersen motiverede sine forslag, idet hensigten med forslaget er, at have en så aktiv bestyrelse som mulig.

Det blev derfor foreslået at vedtage en ny § 29, stk. 5, i foreningens vedtægter:

- i det øjeblik et bestyrelsesmedlem
  - a, sætter sin lejlighed til salg med formål at flytte fra foreningen
  - b, har længerevarende udlands-/fjernophold
  - c, længerevarende fremleje af lejlighed
  - d, gentagne gange ikke dukker op til bestyrelsesmøder uden grund
  - e, er frihedsberøvet
  - f, af anden årsag ikke ønsker at sidde i bestyrelsen
- vil dennes post erstattes af en suppleant valgt på generalforsamlingen.

Der var herefter debat blandt forsamlingen. Preben Løth forklarede, at med dette forslag kan bestyrelsen handle, hvis bestyrelsen ønsker at afsætte et medlem af bestyrelsen. Ellers skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor der udstedes et mistillidsvotum til bestyrelsesmedlemmet.

Thomas Christoffersen supplerede med, at det er bestyrelsen som får hjemmel til at tage en sådan beslutning. Længerevarende og gentagne gange er ikke konkret, men et skøn. Det er ikke et objektive kriterium, men en vurdering fra bestyrelsen.

Der var kommentarer hertil, om at ferie kan volde problemer med definitionen af "længerevarende".

Preben Løth forklarede, at et bestyrelsesmedlem kan træde ud når som helst, men den resterende bestyrelse kan ikke beslutte dette, medmindre forslaget vedtages.

Bestyrelsen supplerede med, at det er en stor forening som kræver meget arbejde. Henset hertil har bestyrelsen ikke haft problemer af en sådan karakter, som har givet anledning til problemer med inaktive bestyrelsesmedlemmer. Skulle der blive problemer med et medlem

af alvorlig karakter vil det følgelig blive handlet.

Bestyrelsen mener, at dette forslag vil løse et problem som er ikkeeksisterende. Suppleanter deltager på lige fod med alle andre og bliver hørt. En andelshaver synes at forslaget bør trækkes, da der ikke er konstateret sådanne problemer.

Der var debat blandt forsamlingen, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

2 stemte for, 70 stemte imod, hvorfor forslaget blev forkastet.

## **7. Valg til BryggeNets repræsentantskab.**

Formand Jørgen Riis er desværre blevet syg, hvorfor Jens Halvorsen kort 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.

Herefter blev følgende valgt til repræsentantskabet:

- Jørgen Riis, genvælges
- Rudi Sommerlund, genvælges
- Mark Biskov valgtes
- Sascha Hanberg valgtes
- Uffe D Petersen valgtes

En andelshaver opfordrede herefter bestyrelsen til at give besked til de nyvalgte medlemmer om hvad der er sket i BryggeNet indtil videre.

## **8. Valg af revisor.**

Albjerg Statsautoriseret Revision blev genvalgt.

## **9. Valg til bestyrelsen.**

På valg er formand Jens Halvorsen, Lis F. Larsen, Eva U. Handberg som alle modtager genvalg. Thomas Christoffersen ønskede at stille op til bestyrelsen. Der var herefter kampvalg mellem de 4 kandidater.

Lis F. Larsen, Jens Halvorsen og Eva U. Handberg blev genvalgt med hhv. 61, 60 og 45 stemmer. Thomas fik 27 stemmer og blev således ikke valgt ind i bestyrelsen.

Suppleanter Nini Essemann og Sanne Husmer genopstiller ikke.

Thomas Christoffersen og Mikkel Mathiasen ønskede at stille op som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Jens Halvorsen	(på valg i 2016)
Rune Andersen	(på valg i 2015).
Patricia Ozcki	(på valg i 2015)
Lis F Larsen	(på valg i 2016)
Eva U. Handberg	(på valg i 2016)
Sune Nymann	(på valg i 2015)
Mette Christensen	(på valg i 2015)

Suppleanter:

Thomas Christoffersen	(på valg i 2016)
Mikkel Mathiasen	(på valg i 2016)

Bestyrelsen konstituerer sig efterfølgende.

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

Preben Løth forklarede kort om lovkravet til nøgletalsoplysninger i forbindelse med salg af andele. Det betyder for andelshaverne, at der kommer 10 ekstra sider i forbindelse med en handel. Disse nøgletal skal gøre det mere gennemsigtigt for køber at vurdere andelsboligforeningens økonomi. Jens Halvorsen supplerede med, at bestyrelsen har været rundt med ABF bladet, hvor nøgletallene bliver gennemgået i en artikel.

En andelshaver opfordrer til at orientere lejerne om information vedrørende renovation mv. Bestyrelsen forklarede, at materiale omdeles til alle postkasser. Bestyrelsen tager opfordringen til efterretning.

En anden andelshaver opfordrede bestyrelsen til at følge op på de henvendelser som andelshaverne kommer med. Dette blev taget til efterretning.

En anden andelshaver opfordrede alle til at stille cyklerne ordentligt ind i stativerne. Så er der plads til flere cykler. Cykelstativer er opstillet der hvor det er tilladt, så det er ikke muligt at opstille flere cykelstativer.

Jens Halvorsen bemærkede hertil, at der snart er den årlige cykeloprydning.

I forlængelse heraf blev der spurgt ind til om man kunne overveje at flytte cyklerne ind i gården igen. Der bliver efter bestyrelsens opfattelse ikke plads til flere cykler i den nye gård. En cykeloprydning vil formentlig kunne løse lidt af problemet.

Der opfordres til, at man minder hinanden om, at cyklerne står uhensigtsmæssigt. Vær opmærksom på at problemet kan blive en brandfælde.

Der kommer mere information ud om retningslinjer for gården senere. Der er fx også mange barnevogne som står i opgangene, hvilket de ikke må. Der kan også her blive tale om brandfare.

Der blev spurgt til om der eksisterer retningslinjer for franske altaner. Bestyrelsen forklarede, at stuelejlighederne har en midlertidig løsning, men afventer gårdprojektet.

Der blev spurgt til, om kælderens i Njalsgade 6 kan laves om til cykelværksted. Der er

meget lavloftet, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt, selvom der er sliske ned til kælderen. Sliskerne er for stejle. Bestyrelsen er åbne for at kigge på det, men loftshøjden kan blive problematisk.

En andelshaver opfordrer alle til, at tænke over hvem man trykker ind i opgangene. Vær opmærksom på, at det er de rigtige vi lukker ind fx avisen, reklamer og ikke uvedkommende.

Tidligere har været mange indbrud, hvorfor avis/reklamer fik nøgler til at komme ind i opgangene. De har som udgangspunkt nøgler, men det er mange omdelere. Bestyrelsen forklarede, at man ikke behøver at lukke avis/reklamer ind.

En anden andelshaver spurgte ind til om det er muligt at opsætte elevator i baggården. Bestyrelsen forklarede, at dette før er blevet overvejet. Prisen blev vurderet til omkring 45 mio. kr. Det skønnes, at der skal findes mellem 3-4 mio. kr. om året til et sådan projekt. Det er bekosteligt, hvorfor bestyrelsen ikke er gået videre med dette.

Der var herefter spørgsmål til porten i nr. 9, omkring automatikken og kemikalier. Det er problematisk at børn kan få uhindret adgang. Der blev spurgt til om man evt. kan sætte en pumpe på porten. Bestyrelsen forklarede, at det kan lade sig gøre, men at det kan være problematisk nu med håndværkere, men kan igangsættes til vinter.

Der var herefter debat om isolering i portene, da der var generel utilfredshed hos de omkringboende andelshavere. Det er bekosteligt at varme lejlighederne op. Cykelkælderen i nr. 7, oplever samme problemer med kulde. Det ønskes at der snart tages hånd om disse problemer. Der blev svaret hertil, at man er opmærksom på problemet, men at efterisolering skal ske udefra og gårdprojektet først skal færdiggøres.

Der var kommentar hertil, idet port og køkkentrappen ofte står åben, hvorfor der henstilles til, at man lukker når man ser noget står åbent. Der kan komme uvedkommende eller fx rotter ind.

Andre andelshavere synes bestyrelsen gør det godt, og synes det er fint hvis bestyrelsen vil bruge facebooksideen noget mere. Bestyrelsen forklarede hertil, at facebooksideen primært var tænkt som en salgskanal og var ikke ment til beboerne internt. En kommentar hertil var, at hjemmesiden også kunne bruges mere. Dette er taget til efterretning. Salgslisten er sælgers ansvar og disse opfordres til at fremkomme med billeder.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.40.

ref/ Mia Stubman.

---

Dirigent

Bestyrelsen

---

---

---