

A/B Egilshus

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 1. juni 2016, kl. 18:30 i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S

På generalforsamlingen var repræsenteret i alt 95 stemmeberettiget andele ud af i alt 250 andele, svarende til 38 % af foreningens medlemmer. Administrator, Boligexperten A/S, var repræsenteret ved Preben Løth og Mia Stubman. Økonomisk konsulent Hanne Sandersen deltog som sædvanlig i forbindelse med gennemgang af økonomien. Endelig deltog ingeniør og bygningstekniker Arne Kiilerich.

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. Fremlæggelse af Egilshus VVS projekt til godkendelse.
6. Undersøgelse af kommende altanprojekt.
7. Undersøgelse af elevatorprojekt.
8. Beboerforslag om udvidelse af vedtægtens §12 (fremleje igennem Air Bn´B).
9. Bekræftelse af beboerforslag vedr. sammenlægninger af boliger.
10. Valg til BryggeNets repræsentantskab.
11. Valg af revisor.
12. Valg til bestyrelsen.
13. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformanden, Jens Halvorsen, bød velkommen.

Preben Løth blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen, ligesom han bemærkede, at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Dirigenten bemærkede, at forslag om ændring af vedtægter kræver 2/3 flertal, hvilket ikke var tilstede, hvorfor forslaget på dagsordens punkt 8 kun kan førstegangsbhandles på denne generalforsamling, og hvis der er flertal for forslaget, kan det vedtages på en senere generalforsamling. De øvrige punkter på dagsordenen kan vedtages med simpelt flertal. Mia Stubman blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens årsberetning

Jens Halvorsen aflagde årsberetningen.

Det at bo i København er i disse år "hot stuff", det virker som om at alle i hele landet helst vil bo her. Det at bo på Islands Brygge er om muligt endnu mere attraktivt og efterspørgslen på vore boliger til salg er enorm, alt sælges på under 4 uger – og til prisen. Og efter de magre år under finanskrisen er hele andelsboligmarkedet kommet sig gevaldigt.

Det er vigtigt her at huske at tilføje at ventelistesystemet atter er en af grundpillerne i foreningens liv og virke, det styre fordelingen af boligerne. Det er i disse år meget enkelt – står du ikke på en af foreningens to ventelister, så er chancerne for at komme frem til et køb af bolig lig nul.

Egilshus har haft 35 flytninger i huset siden sidste sommer, det fordeler sig på 23 nye andelshavere, - altså tilflyttere, dertil kommer 12 interne flytninger. Velkommen til de 23 nye medlemmer og velkommen i den nye bolig til de 12 interne flytninger.

Det er rart at se at venteliste systemet fungerer og at interessen for vore boliger er så stor.

Der har her i dette forår været politiske partier der har trukket en gammel travert af stalden og flirtet med tanker om helt at afskaffe andelsboligformen og lave skidt om til ejerlejligheder, - uden at nogen helt forstår hvorfor. Det er en tanke der dukker op med jævne mellemrum og støder lige så hårdt på grund igen.

Og det er der mange gode grunde til – for der er stor forskel på de to ejer former.

Den normale måde hvorpå en andelsboligforening stiftes og startes på er at, når større ejendomme med lejelejligheder handles, så indeholder lejelejen en passus der giver eksisterende beboere forkøbsret – det kaldes tilbudspligten, sådan har det været i mange år. Beboerne køber så ejendommen og stifter en forening.

Der findes ca. 210.000 andelsboliger i Danmark, heraf langt de fleste i København, det er små 8 % af landets boligmasse. I København er der ca. 155 andelsboligforeninger og vi var tæt på at blive 156 her for nylig, idet Haraldsborg, vor glimrende naboejendom er blevet solgt.

Men for første gang er det lykkedes for en stor ejendoms ejer – her Carlsberg fonden at snyde beboerne for denne hævdevundne ret til at købe.

Carlsberg fonden har på snedig vis lavet en konstruktion på en sådan måde at man har kunnet omgås loven om tilbudspligten.

Carlsberg fonden har til opgave at "virke til bedste for kunstnere i stifterens hjemland". Et sympatisk virke – umiddelbart.

Man kan så sige at sympatien kommer på lidt af en prøve når fonden "konstruerer" et salg af Haraldsborg til: PFA – pension (det er dem der bruger vores alles opsavede pensionsmidlet til – den slags).

Juristernes og økonomernes pensions kasse (Jurister er dem der ser til at landets love overholdes og økonomer at pengemagt ikke misbruges) dertil kommer så Ingeniørens pensionskasse.

Det er både irriterende og deprimerende at borgenes opsavede midler på den måde anvendes til at underløbe de samme borgeres lovlige ret til at kunne disponere over deres egne boliger.

Økonomi.

Egilshus er i det forgangene år blevet vurderet med en meget positiv tendens opad, 495 mio. kr. siges hele herligheden at kunne handles for, det er lidt over 23.000 kr. pr. m². et uhyre tilfredsstillende resultat og ved uændret vurderings rentefod kan vi efter den planlagte VVS renovering lægge 25 – 30 mio. kr. oven i.

Det er også på den baggrund at bestyrelsen i forbindelse med årsregnskabet foreslår en lille stigning i m². prisen – i lighed med sidste år.

Det er i disse år lidt svært at opretholde "den naturlige pessimisme".

Af økonomiske udfordringer i det kommende bestyrelses år er der to ting der presser sig på:

Vi skal finansiere vvs-projektet, men det vender vi tilbage til under punktet på dagsordenen, dertil kommer at, vi skal refinansiere ca. 20 mio. kr. til efteråret, omlægge et lån til en bedre løbetid og forhåbentlig en bedre rente.

Regnskabet.

Foreningens årsregnskab vil om lidt blive gennemgået af Hanne Sandersen som er foreningens mangeårige rådgiver udi pengesager og finansiering.

Energi – varme.

AB Egilshus har igennem de sidste 8 år fået etableret et hold af medarbejdere og konsulenter som ved månedlige møder samles og intenst arbejder med ejendommens energiforbrug. Med nøje opmærksomhed følges alt i retning af at kunne optimere omkostninger, formindske udslip i luften og løbende udskiftning og vedligehold på fortrins vort varmesystem.

De fleste af Jer vil også kunne genkende penge retur for varmen, besparelsen i forhold til a conto indbetalingerne blev i år til i alt 685.094 kr. Det er ca. 30 kr. pr m². Det fine resultat er selvfølgelig også et udtryk for at det er i netop denne varmesæson vi kan se resultatet af nye vinduer i hele ejendommen.

(Energimæssigt er der 13½ måned i året i Egilshus, det skal forstås på den måde at vi omkring nytår laver årets varmebudget – ud fra sidste års tal og aflæsninger, og lige nu er vi 1½ måned "foran".)

Det Gyldne Hus - VVS – 2017

Bestyrelsen vil senere i aften lade VVS-projekt komme til afstemning, så det vil jeg ikke nu gå i særligt mange detaljer med.

Jeg vil hellere tage den på det lange sigt, heldigvis tilbageskuende.

Andelsboligforeningens bestyrelse lavede i 2003 planen om "Det gyldne Hus". En renoveringsplan som var helt nødvendig. Planen var ambitiøs og havde nær skræmt livet af de daværende bestyrelsesmedlemmer.

Nyt tag, ny tagetage, ny el installationer, renoverede opgange, nye vinduer, franske altaner, nye kloaker, gårdhave og altså nu – til sidst, udskiftning af de bedagede vvs- installationer. Alle disse tiltag blev den gang budgetteret til ca. 120 mio. kr. En dengang uoverskuelig sum, vi havde jo dengang lige givet præcis den samme sum for hele ejendommen.

I ubevogtede øjeblikke tænker jeg nogle gange på at de – over tiden – vekslende bestyrelser og bestyrelsesmedlemmer i Egilshus faktisk har magtet opgaven – på flere måder virker det som om bestyrelsesmedlemmerne igennem foreningens levetid har været mere kompetente end de folk danskerne har for vane at vælge til Folketing og regeringer.

Jeg kunne godt unde netop dem at prøve fornemmelsen af budgetter der er blevet holdt og arbejder der blev færdige til tiden.

Jeg er i dag imponeret over at vi nu her i 2016 faktisk står på "stogens sidste trin".

Det hele er snart på plads og gennemført – til tiden og til prisen.

Vi købte sammen dengang et hus til 120 mio. kr. det var vurderingsprisen, Vi har siden da puttet ca. 120 mio. kr. i huset – forbedret stort set alle vitale dele.

Hvis vi så lige kigger et par år fremad, altså efter VVS – tingen, så har vi i foreningen en helt ny situation idet vi så er over "investeringsfasen", der er til den tid – ikke rigtig flere presserende opgaver i den store stil.

Flere Franske altaner

Vi lovede ved sidste generalforsamling at undersøge mulighederne for etablering af yderligere Franske altaner i gården, - det har vi gjort og modtaget interesse fra 23 beboere.

Vi må erkende, at vi ikke har kunnet holde priserne fra første omgang Franske altaner, det er blevet dyrere end vi havde ventet små 20 % dyrere. Det har bestyrelsen meldt tilbage til de interesserede til overvejelse, derfor er fristen for bestilling også udvidet og køre frem til 01-07. 2016, derfra er der en bestillingstid fra fabrikken på 6 ugen hvilket betyder at monteringen kan begynde i sidste halvdel af august.

Bestyrelsen og arbejdet.

Vi skal til sidst på aftenen vælge bestyrelse.

Ved sidste ordinære generalforsamling var der en temmelig stor udskiftning, vi fik to nye bestyrelsesmedlemmer samt to nye suppleanter. Denne gang er det mere behersket, i det der er lagt op til at vi pt. kun mangler en ny suppleant.

Det opstår fordi Thomas Lemke i foråret har forladt bestyrelsen grundet arbejdspress i sit job som Journalist. Bestyrelsen indsatte så 1. suppleanten Niels Buus Lassen på Thomas bestyrelsesplads og vi håber at generalforsamlingen senere på aftenen vil bekræfte dette valg. Pernille Franklen rykker derefter op som ny første suppleant idet hun genopstiller.

Så til allersidst – en stor tak til den siddende bestyrelse for årets arbejde, altid inspirerende og med mange gode ideer.

Efter et par afklarende spørgsmål som blev besvaret af bestyrelsen, blev beretningen taget til efterretning.

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

Hanne Sandersen gennemgik regnskabet og bemærkede at, regnskabspraksis var uændret. Det regnskabsmæssige resultat udviste et overskud på kr. 3.172.864 og egenkapitalen – før reserver kr. 318.097.030 og efter reserver, der ikke indgår i beregning af andelsværdi kr. 339.066.884.

Der var spørgsmål til, hvad udgift kr. 247.551 til taget vedrører.

Bestyrelsen besvarede, at det dækker udgifter til undersøgelser osv. i forbindelse med stormskader, herunder følgeskader.

Efter spørgsmål til oplysningerne i regnskabets note 14, prioritetsgæld om lånetyper, blev det oplyst, at oplysningerne om lånebetegnelse ikke var helt korrekte, i det betegnelserne på "F-lån" var misvisende. Der er tale om to lån: oprindelig hovedstol kr. 19.840.000 og oprindelig hovedstol kr. 12.000.000, hvor den korrekte betegnelse for begge lån "F 5". Note 14. prioritetsgæld rettes og siden med note 14 udsendes sammen med nærværende referat.

Der var herefter spørgsmål til bestyrelsens holdning til refinansiering af lån.

Bestyrelsen har løbende stor opmærksomhed på foreningens finansiering og samarbejder også med realkreditinstituttet herom, hvorved udviklingen i renten følges nøje.

Refinansiering af lån forventes at ske efter gennemførelsen af de sidste større projekter og der vil selvfølgelig blive taget hensyn til det faktum, at en del lån skal afdrages fra 2020, dog er der ikke for nuværende taget stilling til evt. omlægning af lån.

Bestyrelsen vil tage dette op på en senere generalforsamling.

Bestyrelsen supplerede med, at de korte lån har været i stand til at finansiere foreningens projekter billigt, uden at optage dyre lån og foreningen har herved draget fordel af den lave rente. Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Hanne Sandersen gennemgik andelskroneberegningen. Bestyrelsen foreslog en andelskrone til 31,20 pr. indskudt andelskrone, dvs. 15.600 kr. pr. m². Andelskronen blev enstemmigt vedtaget.

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

Hanne Sandersen gennemgik forslag til budgettet for 2016 med uændret boligafgift.

Og der er ikke de store afvigelser i forhold til regnskabet for 2015. Det blev bemærket at da der er solgt flere andele i det nye år, hvorfor der forventes større indtægter i boligafgiften, selv om der ikke ændres i betalingen for det enkelte medlem. Boligafgiften står derfor fast i 2016.

Der forventes et underskud som skyldes finansiering af VVS projekt, som behandles senere, og som finansieres ved at optage lån for ca. 10. mio. kr., og benytte 5 mio. kr. af egne midler til projektet.

Regnskabsmæssigt kan projektet dækkes af hensættelse til vedligehold opført under egenkapitalen.

På spørgsmål om evt. stigning i boligafgiften oplyste bestyrelsen, at man når de sidste vedligeholdsprojekter er gennemført og i forbindelse med refinansiering i 2020, vil tage stilling til behovet herfor og det kan naturligvis ikke udelukkes, men det er ikke lige til at få øje på, at det skulle blive nødvendigt.

Budget for 2016 blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Fremlæggelse af Egilshus VVS projekt til godkendelse.

Projektet blev fremlagt af bestyrelsen, som den sidste del af det store vedligeholdelsesprojekt "Det Gyldne Hus" som herefter er gennemført. Der er mange gamle, rustne rør i ejendommen (faktisk 2,8 km. Vandrør), og det er tidligere blevet drøftet på generalforsamlingen, hvordan dette problem skal løses. Foreningens bestyrelse omtalte på generalforsamlingen – sidste sommer – at man overvejede to metoder, En fysisk udskiftning af alle rør – eller "indblæsning af rør- foring". Bestyrelsen har efter moden overvejelse valgt den fysiske udskiftning, og det er bl.a. ud fra:

Det viser sig at være lige dyrt – modsat hvad vi først fik oplyst. Teknologien vedr. vandrør er helt ny, faldstammer har man kunnet bruge teknikken på i ca. 20 år. En fysisk udskiftning giver os mulighed for at forøge dimensionen på vandrør, hvilket giver langt bedre vandtryk. Det bliver fra 2017 lovpligtigt at lave individuel måling på brugsvandet og ved at lave nye rør slipper vi med langt færre vandmålere. Vi kan derudover, ved en udskiftning, flytte det varme brugsvand ned fra loftsetagen, ned i kælderen, hvorved det driftsmæssigt bliver meget lettere at få adgang til alle ventiler.

Projektet er budgetteret til samlet 15 mil. kr. Heraf har foreningen opsparat imellem 6 og 7 mil. kr. Sådan at det samlede låneoptag begrænser sig til 8 – 9 mil. kr.

Bestyrelsen understreger: selve projektet bliver IKKE sjovt for nogen. Det er en svær indgriben i alle familiers dagligdag mens det står på. Til gengæld holder en sådan udskiftning i mindst 60 år.

Bestyrelsen vil – ved en vedtagelse af projektet – fortsætte projekteringen, herunder at udforme det egentlige licitations materiale med priser, tidsplan og al praktikken. Vi vil så i efteråret indkalde alle beboerne til et informationsmøde hvor detaljeret spørgsmål kan besvares.

Fremlæggelsen affødte mange spørgsmål fra salen, herunder en del som ikke på nuværende tidspunkt kan besvares. Bestyrelsen svarede støttet af teknisk rådgiver Ingeniør Arne Kiilerich på de ting der allerede nu ligger klart.

Det vi allerede ved nu er:

Tidsmæssigt vil det tage 2 – 3 uger i hver opgang!
Projektet vil løbe af stabelen i 2017, når vejret er blevet godt (foråret).
Der er ting vi kommer til at ødelægge, men der er i budgettet afsat midler til genopretning.
Der er sikkerhed for både koldt og varmt vand i lejlighederne i byggeperioden. Når vi lukker på badeværelserne har man vand i køkkenet og omvendt.

Foreningens næstformand Sune Nymann rundede af med klart at sige: "Det er ikke et spørgsmål om projektet skal gennemføres – for det skal det – dels er det afslutningen på en meget lang renoverings plan (Det Gyldne Hus). og dels er installationerne så gamle, at hvis vi ikke gør det nu – så bryder systemet sammen inden for en kort årrække"

Efter et par yderligere afklarende spørgsmål blev VVS projektet til ca. 15 mio. kr., med en finansiering på ca. 10 mio. kr. sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen bemyndiges således til at optage lån på op til 10 mio. kr.

6. Undersøgelse af kommende altanprojekt.

Forslagsstiller motiverede sit forslag, og ønsker at undersøge interessen for ny runde med etablering af altaner.

Bestyrelsen oplyste, at man tidligere har forespurgt hos kommunen om et sådant projekt, og der er siden kommet nye regler på området, bestyrelsen understregede her, at de nye regler i høj grad er både lempelser og stramninger.

Der var enighed og opbakning blandt generalforsamlingens deltagere til at gå videre med en sådan undersøgelse og der lægges op til evt. beslutningsforslag herom på næstkommende generalforsamling.

7. Undersøgelse af elevatorprojekt.

Forslagsstiller motiverede sit forslag på baggrund af tidligere undersøgelser om mulighed for etablering af elevator.

Der er tre potentielle typer elevatorer; fortrappen, bagtrappen eller en påmonteret ekstern elevator inde i gården. Konsulenten har tidligere anbefalet den eksterne montering, da denne er den eneste som kan etableres ved samtlige bagtrappeopgange.

Jens Halvorsen supplerede med yderligere detaljer fra gennemgangen med konsulenten, samt brandvedtægtsmæssige krav til flugtveje og problematik vedrørende adgang til kælder.

Projektet er estimeret til at koste ca. 45 mio. i alt, svarende til 180.000 kr. pr. andel.

Forslagsstiller ønsker generalforsamlingens stillingtagen til, om man skal gå videre med en sådan undersøgelse, og bestyrelsen bemærkede hertil, at det må forventes, at konsulenten skal honoreres for sit fortsættende arbejde.

Der var herefter spørgsmål og kommentarer blandt forsamlingen, hvor økonomi, hensynet til dårligt gående og muligheden for at få en bolig på de laveste etager f.eks. for gangbesværede. Efter et par afklarende spørgsmål tilkendegav 3 andelshavere interesse for etablering af elevator, hvorfor der ikke var generel opbakning til at gå videre med projektet.

Med hensyn til økonomien estimerede bestyrelsen at ved en 100 % finansiering af elevatorprojektet ville det påvirke boligafgiften en stigning på ca. 25 %.

8. Beboerforslag om udvidelse af vedtægtens §12 (fremleje gennem Air Bn'B).

Beboerforslaget blev sat til afstemning i to tempi.

Dels: Skal korttidsudlejning i Egilshus tillades overhovedet? Det blev vedtaget foreløbigt.

Forslaget var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen og vedrører forslag om ny § 12a om korttidsudlejning. Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var til stede bemærkede dirigenten, at forslaget alene kan førstegangsbearbejdes- og evt. vedtages.

Forslagsstiller motiverede forslaget, og forklarede, at forslaget er i tråd med deleøkonomien og at det i den forbindelse er vigtigt at have et konkret regelsæt, som andelshaverne kan henholde sig til.

Ifølge andelsboligforeningens vedtægter er det i dag ikke tilladt at udleje kortvarigt gennem fx airbnb. Angivelse af 49 dage er valgt som en begrænsning for at undgå misbrug af bestemmelsen, ligesom der er meddelelsespligt. Man kan udleje fx i et par dage eller uger, hvis man alligevel selv er på ferie eller ved andet fravær. En kort undersøgelse på internettet viser, at 12% af andelsboligforeningens medlemmer allerede udlejer eller har udlejet gennem airbnb og heraf kender bestyrelsen til én dårlig episode. Det er ikke kun airbnb, men andre selskaber kan også anvendes.

Bestyrelsen har modtaget henvendelser fra flere beboere om at de er imod forslaget, da det skaber utryghed, ligesom det har været fremme i medierne, at der kan være risiko i forhold til udlejning til prostitution. Dette er årsagen til at bestyrelsen har sendt et nyhedsbrev ud med nogle kommentarer vedr. korttidsudlejning.

Forslaget gav anledning til en større debat blandt forsamlingen om for og imod et sådant forslag. Af dem som var positive overfor forslaget blev det anført, at forslaget fx kan medvirke til at lempe økonomien for andelshaver, da andelshaver kan få suppleret økonomien i fx feriefrafvær.

Det blev yderligere anført, at andelshaver stilles til ansvar og der skabes klarhed. Nogle forklarede om deres positive erfaringer med denne kortvarige udlejning. Andre opfordrede til at stole på hinanden i foreningen ligesom det blev påpeget, at man som udlejer inviterer lejer ind i sit private hjem og derfor vil være mere kritisk overfor hvem man lukker ind som kortvarige lejere i ejendommen. Hertil kommer, at der ved brug af fx airbnb, sker en screening af de lejere som man udlejer til.

Nogle udtrykte, at det klæder foreningen at lukke op for denne mulighed og man kan evt. hjælpe hinanden med udlevering af nøgler. Kortvarig udlejning sker allerede, hvorfor det er en fordel at regulere som vedtægtsændring for at skabe mere åbenhed. De blev foreslået at udarbejde en drejebog og manual både på engelsk og på dansk.

Af dem som var imod forslaget, blev der udtrykt bekymring for, at foreningen fremadrettet får karakter af hoteldrift ligesom det i øvrigt ikke er foreneligt med andelstanken med kortvarig udlejning, idet man normalt kender sine naboer og hvem som kommer og går i ejendommen.

Det er ikke betryggende, at der udleveres nøgler til ejendommen til fremmede mennesker. Ligesom det ikke er hensigtsmæssigt, at offentliggøre kontaktoplysninger om udlejer i opgangen, da det kan medføre risiko for indbrud ved andelshavers fravær. Der er i forvejen problemer med ubudne gæster, bl.a. ved åbne porte. Der blev også udtrykt bekymring for ekstra støjende adfærd og potentielt mange kortvarige udlejninger i weekenderne, ligesom en screening forud for udlejningen ikke nødvendigvis gør denne form for udlejning mere sikker. Endelig blev det påpeget, at en sådan ordning frygtes at give bestyrelsen unødigt administrativt merarbejde.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning med følgende ændring af stk. 3, 2. pkt.:

”- At omdele meddelelse i den pågældende opgangs respektive postkasser, e-mails, eller anden skriftlig dokumentation, senest 1 uge forud for hver enkelt udlejning med information om udlejningens varighed, antallet af lejere samt udlejers kontaktoplysninger.”

Stemmeoptæller var Preben Løth og Hanne Sandersen. Forslaget blev forkastet med stemmerne fordelt som 53 for og 32 imod.

Der blev udtrykt ønske om ændringsforslag med reducere af antal dage af hensyn til de

bekymrede andelshavere.

Forslaget blev ændret fra 49 dage til 35 dage og forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning. Stemmeoptæller var Preben Løth og Hanne Sandersen. Forslaget blev vedtaget med 66 for og 18 imod. Forslaget er vedtaget første gang og kan evt. vedtages endelig på en ny generalforsamling.

Det blev besluttet at bestyrelsen i samarbejde med de tre forslagsstillere nedsætter et udvalg der vil afstikke retningslinjerne for udlejning af denne karakter. Når dette arbejde er færdigt i eftersommeren vil reglerne blive runddelt på ejendommen.

9. Bekræftelse af beboerforslag vedr. sammenlægninger af boliger.

Dirigenten oplæste forslaget fra sidste år, som vedrører sammenlægning mellem over- og underbo.

Først kan sammenlægning ske mellem naboer, dernæst over- og underbo og herefter den interne liste, men stadig efter anciennitetsprincippet.

Efter et par afklarende spørgsmål om begrænsninger, fx ved brandmur, blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget endeligt med stemmerne fordelt som 85 for 1 imod.

10. Valg til BryggeNets repræsentantskab.

Formand for Bryggenet
Jørgen Riis forklarede kort om status for forsamlingen og henviste til seneste referat.

Foreningen har 6 pladser i BryggeNet og dermed 6 stemmer.

Til at repræsentere foreningen i Bryggenet stillede følgende personer op:

Jørgen Riis
Sascha Hanberg
Peter Vintrup

Alle 3 blev enstemmigt valgt.

11. Valg af revisor.

Lars Rasmussen fra Revisionsinstituttet blev genvalgt.

12. Valg til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen er Jens Halvorsen, Lis F. Larsen, Eva U. Handberg. Herudover opstillede Niels B. Lassen til medlem af bestyrelsen for en periode på 1 år.

Alle blev enstemmigt valgt, hvorefter bestyrelsen består af:

Jens Halvorsen (formand)	(på valg i 2018)
Sune Nymann (næstformand)	(på valg i 2017)
Eva U. Handberg (kasserer)	(på valg i 2018)
Maria Bøgh	(på valg i 2017)
Lis F. Larsen	(på valg i 2018)
Mette Christensen	(på valg i 2017)
Niels B. Lassen	(på valg i 2017)

Som suppleanter opstillede Pernille Franklen og Nini Essemann og begge blev valgt for en 1 årig periode som hhv. 1. og 2. suppleant.

Pernille Franklen, 1 suppleant	(på valg 2017)
Nini Essemann, 2. suppleant	(på valg 2017)

13. Eventuelt.

En andelshaver opfordrede til ikke at smide cigaretskodder ud af vinduerne eller i gården.

Bestyrelsen bemærkede i øvrigt, at viceværten kigger på nye skraldespande til gården som indeholder askebæger.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at kigge på en løsning med hensyn til fastlåsning af cykler til facaden. Herudover blev der opfordret til at fjerne cykler som ikke bruges.

Bestyrelsen blev opfordret til at besvare henvendelser pr. mail sendt til bestyrelsesmailen.

Besvarelse af mails er normal procedure men beklagede at dette kan være smuttet i enkelte tilfælde og tog det til efterretning.

En enkelt andelshaver

opfordrede bestyrelsen til at kommunikere mere ud til andelshaverne.

Bestyrelsen oplyste, at den i henhold til bestyrelsens forretningsorden, (vedtaget i efteråret) udsendes minimum 4 nyhedsbreve årligt. Samt hvad der måtte

komme. Der er indtil videre sendt 2

nyhedsbreve og bestyrelsen agter at udsende flere nyhedsbreve i forbindelse med vores kommende projekter.

Da der ikke var flere som ønskede ordet takkede dirigenten herefter for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 22:23.

Dirigent: Preben Løth

I bestyrelsen

_____	_____
—	_____
_____	_____
—	_____
_____	_____
_____	_____
—	_____