



A/B Egilshus

Referat af den 16. ordinære generalforsamling, afholdt mandag den 19. juni 2017, kl. 18:30 i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S

På generalforsamlingen var repræsenteret i alt 120 stemmeberettiget andele, heraf 31 ved fuldmagt, ud af i alt 250 andele, svarende til 48 % af foreningens medlemmer, fordelt som: 35% fremmødte og 12% pr fuldmagt.

Administrator, Boligexperten A/S, var repræsenteret ved Preben Løth og Mia Stubman. Hanne Sandersen fra SandersenConsult deltog i forbindelse med gennemgang af økonomien og ingeniør og bygningsteknikker Arne Kiilerich deltog i forbindelse med byggetekniske spørgsmål.

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. Køreplan for Egilshus vvs-projekt 2017 - 2018.
6. 2. behandling af vedtægtsændring vedr. fremleje (kortidsleje).
7. Beboerforslag om vedtægtsændring vedr. familieoverdragelser.
8. Beboerforslag om Bestyrelsens arbejde.
9. Beboerforslag om GF-dato, referater og trækkanaler i køkken. (orienterende).
10. Valg til BryggeNets repræsentantskab.
11. Valg af revisor
12. Valg til bestyrelsen.
13. Evt. (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning)

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformanden, Jens Halvorsen, bød velkommen.

Preben Løth blev herefter valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen.

Dirigenten bemærkede, at forsamlingen var beslutningsdygtig. Nye forslag om ændring af vedtægter kræver 2/3 flertal, hvilket ikke var tilstede, hvorfor dette forslag kan førstegangsbhandles og evt. vedtages på en ekstraordinær generalforsamling. De øvrige punkter på dagsordenen kan vedtages med simpelt flertal og 2. Behandling af vedtægtsændring kan vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte. Mia Stubman blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens årsberetning

Jens Halvorsen gennemgik årsberetningen:

Det har været et udfordrende år for bestyrelsen der – ved siden af et ellers tæt program, - fik rigtig meget ekstraarbejde oveni.

Ildebrand.

En formiddag i september udbrød der brand i Egilsgade 21, - der gik ild i en bolig på 5 sal en lejlighed i 2 etager. Hele situationen påvirkede 3 boliger hvor beboerne måtte genhuses.

Midt i alt det uhyggelige må vi så med tilfredshed konstatere at – alarmsystemet virkede, og som vi meldte i det sidste nyhedsbrev, så dækkes de resterende opgange ind med røgmeldere i denne sommer.

Vandskader.

Vi kender alle vor ejendoms facade. Om sommeren dækket af den flotteste Kongevin på Bryggen. De røde mursten dækkes af store saftige grønne blade. Flot er det -

Men – i sommers skete der det at: - indenunder alle bladene løsnede et tagnedløb sig på hjørnet af Egilsgade og Isafjordsgade, - man kunne ikke se det fra gaden, men vandet fra taget sivede i en måned – stille og roligt – ind i murværket i opgangene Egilsgade 23 – th. og Isafjordsgade 4 – tv.

Giga vandskade i 10 boliger. – Gulve skulle brækkes op og alle boligerne tørres og istandsættes.

Forsikringen stod af – og "fælleskassen" måtte dække samtlige omkostninger, 492.000 kr. plus det løse.

Det var ild og vand, så – en anelse mere tørt og køligt

Bestyrelsen har i årets løb lavet to store låneomlægninger.

Allerede i september fik vi muligheden for at omlægge det store fastforrentede lån fra 2½% og ned til blot 2% uden at det ændre på afdraget.

Og så på den igen til jul –

Denne gang var det forudsigeligt idet vi vidste at et af de korte flexlån stod til refinansiering i marts 17. Denne gang et lån på omkring 19 millioner kr.

Og så var der jo lige det at vi skulle bruge nogle penge til nogle rør.

I omlægningen forhøjede vi så lånet med ca. 10 millioner kr. og lagde hele dynen i et, ligeledes 2% kontantlån, dog er dette lån på 30 millioner ikke afdraget i de første 10 år.

Alt det vil Hanne Sandersen gennemgå i detaljen, i forbindelse med regnskabsaflægningen.

Den næste udfordring i finanserne bliver refinansiering i 2020 af 3 lån til en værdi af ca. 72 millioner.

Som allerede nu kan overvejes og planlægges.

Her specielt aktuelt fordi at 2 % lånene har ramt kurs 98, det betyder en åben mulighed for at konverterer de resterende flexlån, eller dele af dem til kontantlån med afdrag. Med en ekstra ydelse på ca. 100.000 kr. pr år kan vi fastforrente al vor gæld. En gylden mulighed, men mere om det senere.

Ny vurdering:

Vi fik ejendommen vurderet i januar. Og her rundede vi et skarpt hjørne.

Ejendommen blev vurderet til hele 507 mio. kr. - en halv milliard. Det er da et hjørne.

En yderlige opskrivning er uundgåelig efter rørarbejderne er færdige.

Ejendomsvurderinger er jo et langt stykke af vejen en teoretisk antagelse, men de relativt høje vurderinger giver "luft i den samlede økonomi".

Vores lovpligtige energimærker er blevet fornyet i det forgangne år. Energimærker virker i 7 år og vi kan med glæde konstatere virkningerne af nye vinduer og styr på opvarmningen. Ejendommen består af 4 matrikler, - de tre har energimærket C og den fjerde har mærket D. Resultatet er at – de nye energimærker er alle et rent C. på alle 4 matrikler.

Franske altaner og altaner i almindelighed.

I det sidste nyhedsbrev vedlagde vi to spørgeskemaer vedrørende om man er interesseret i at få en altan.

Man kan også udfylde skemaerne fra vor webside, det er der 50 beboere der har gjort og dertil har 28 beboere udfyldt "papirskemaer". Det er omkring 27 % af boligerne.

Det er helt overvejende positive tilkendegivelser – men der er også bekymrede beboere – her specielt i de underste etager, stuen og 1. sale.

Bestyrelsen har søgt hos Københavns kommune om en "principgodkendelse", altså i princippet spurgte – "må vi sætte altaner op – over alt". Vi afventer nu spændt svarene og de medfølgende betingelser.

Air Bnb.

Sidste sommers generalforsamling stemte om muligheden for "korttidsudlejning" af boligerne og forslaget blev "stemt hjem" med et snævert flertal. Bestyrelsen har så sammen med forslagsstillerne udarbejdet de blanketter og procedure der skal benyttes ved denne form for – fremleje. Skemaerne kan udfyldes fra vor webside.

Der er i alt 10 beboere der har benyttet sig af det, dertil kommer 8 tilmeldinger på mails og pr brev.

Vi kommer senere på aftenen til en 2. behandling og afstemning der skal bekræftet eller afkræfte denne vedtægtsændring.

Vores butikker.

Det kan ikke skjules at vore to største erhvervslejemål i årets løb har skiftet hænder.

I det gamle II Pane på hjørnet af Bryggen og Egilsgade. Her åbner i disse dage "Egils Deli".

I Cafeen i den gamle boghandel skal bestyrelsen udvælge de nye lejere ud fra den solide stak ansøgninger vi har modtaget.

VVS entreprise.

Vi er helt klar over at I som beboere har gået og ventet på besked om VVS projektet, og at det har trukket ud med at få orienteret Jer alle sammen.

Ambitionen var, ikke at melde ud til Jer før vi havde den "helt i land".

Det indser vi nu at det nok ikke har været det smarteste forløb, det har ikke været godt nok.

Vi opdagede hurtigt at hvad angår rør og afløbs entreprisen er vi løbet ind, i et byggemarked, hvor alle har fuld knald på, problemet har ikke været at få tilbud, men i højere grad et spørgsmål om hvornår arbejdet kan udføres.

Ud fra de indkommende priser ser vi at planen om at "rive alt ned" næppe holder i forhold til budgetterne.

Bestyrelsen har derfor revurderet projektet og planerne er herefter at vi udskifter alle vandrørene, men lader afløbsrørene stå og indlægger en foring i de eksisterende faldstammer

(re-leinine). Derved undgår vi prisen på nedrivning og bortkørsel, samt efterreparationer i en masse badeværelser og dertil moms på det hele.
Ændringen vil spare os samlet omkring 4.5 mio. kr.

Bestyrelsen føler sig tæt på den rigtige løsning og det rigtige firma til at løfte opgaven, blot mangler vi endnu at få aftaler og kontrakt på plads.
Emnet har et særskilt punkt på aftens dagsorden, så det vender vi tilbage til.

Andelsboliger generelt.

Andelsboliger i København er kommet op på et politisk plan.
Det er med udgangspunkt i de store boligforeninger der er blevet erklæret konkurs. Der er nedsat et udvalg der vil se nærmere på hvordan man undgår disse kedelige situationer.
Det kan så undre at der fokuseres så lidt på finansieringssiden idet det jo er netop finansieringen der går helt galt.

Og så Egilshus i særdeleshed.

Alt i alt. Er vi som forening ved at bevæge os fra investeringsfasen til konsoliderings fasen.
Når vi er færdige med rørarbejderne – så har vi fuldendt planen om "Det Gyldne Hus" der blev lavet helt tilbage i 2003. og alle vitale bygningsdele er enten fornyet eller gennemrenoveret, og den kendsgerning fortæller os alle sammen, at foreningens samlede økonomi vil ændre karakter over de kommende år.

Vi har ikke mere et behov for at skulle låne penge til flere projekter på ejendommen. Det sætter os så i stand til at sikre den eksisterende finansiering og vi er godt på vej allerede.

Boligsalget.

Vi har igen i år set at vore boliger går som varmt brød når de handles, og de sælges hurtigt og til prisen.

I regnskabsåret er der omsat 25 lejligheder. Et solidt tilskud til driften af boligkontoret.

Ingen udbudte boliger i Egilshus ligger mere end 30 dage før der skrives under, og sådan har det været i over 3 år.

Alt er solgt efter vore ventelister -

Den siddende bestyrelse.

Til sidst: Stor hilsen til bestyrelsens medlemmer.

Det har hverken været det letteste eller heldigste år for AB Egilshus.

Men opgaverne er blevet løst. Fra finanserne over "Ild & Vand" til projektering af det kommende VVS-arbejde. Dertil rod i erhvervslejemålene.

Tak for de mange møder, mails, beskeder og snak. Som sædvanligt en fornøjelse.

--ooOoo--

Der var herefter et par afklarende spørgsmål fra forsamlingen, herunder spørgsmål til hvad der ligger i, at forsikringen "stod af". Jens Halvorsen forklarede, at forsikringsselskabet mener at der ikke var tale om en pludselig opstået skade men en meget langsomt "sivende" skade, hvorfor forsikringen ikke ville dække.

Adspurgte uddybede bestyrelsen spørgsmål om altaner, som har været undervejs i mange år. Bestyrelsen forklarede, at sidst man ansøgte om tilladelse hos kommunen var der tale om franske altaner. Denne afgørelse blev påklaget. I dag er der tale om en helt ny situation med

nye regler for opsætning af altaner, som netop er trådt i kraft. Der skal derfor ansøges hos kommunen på ny.

Herefter blev der efterspurgt information om vinduerne i taget mod gaden, som er opsat i strid med byggetilladelsen. Status er, at ingeniøren har gennemgået materialet fra dengang og tilbagemeldingen fra kommunen er, at der vil søges lovliggørelse af forholdet. Fugtproblemerne skal også løses. Der har været ca. 3-4 skriftlige henvendelser, men flere andelshavere mener ikke de er blevet hørt.

Efter et par afklarende spørgsmål som blev besvaret af bestyrelsen blev beretningen godkendt af generalforsamlingen.

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

Hanne Sandersen gennemgik regnskabet og bemærkede, at der ikke er forbehold fra revisor.

Revisorpåtegningen er blevet længere, hvilket skyldes lovgivning. Ved gennemgang af resultatopgørelsen blev det bemærket, at indtægterne er blevet en smule højere, hvilket skyldes salg af en andel. Årets resultat var negativt med kr. 330.694, hvilket der ikke er noget galt med da årets låneomkostninger er engangsbeløb.

Andelsboligforeningen har likvide midler for ca. 9 mio. kr., jf. regnskabets side 9.

Andelshaverne kan se foreningens prioritetsgæld i regnskabets side 16, hvor gælden er oplistet meget specificeret pr. 1. april 2017. Ellers svarer regnskabet stort set til forrige år og regnskabet balancerer.

Den dag andelsboligforeningen sælger den sidste lejlighed skal foreningen betale skat af ejendomsavancen, hvorfor andelsboligforeningen skattemæssigt bør fortsætte med at udleje lejligheder.

Nøgletallene svarer også i hovedtræk til sidste år.

Herefter gennemgik Hanne Sandersen andelskroneberegningen. Bestyrelsen foreslog en andelskrone til 32,00 pr. indskudt andelskrone, dvs. 16.000 kr. pr. m².

Hanne Sandersen besvarede et par opklarende spørgsmål til regnskabet.

Herefter ønskede en andelshaver nærmere redegørelse fra administrator for posteringen lønninger og øvrige omkostninger, som er fastsat til ca. kr. 500.000.

Administrator Preben Løth svarede, at der er tale om et anliggende for bestyrelsen, hvilket administrator ikke har oplysninger om. Bestyrelsen svarede herefter på spørgsmålet fra andelshaver. Som følge af den tagsag som gik i hårdknude for mange år siden valgte bestyrelsen at ansætte Jens Halvorsen som heltidsmedarbejder, da Jens samtidig har overtaget flere opgaver for andelsboligforeningen og også af denne grund har opsagt sit arbejde. Af arbejdsopgaver kan bl.a. nævnes overdragelse af andelsboliger og låneomlægning, hvilken opgave fragår i administrationen. Lønnen er aftalt mellem bestyrelsen og Jens Halvorsen og bestyrelsen oplyste, at der ligger en udførlig arbejdsbeskrivelse på boligkontoret. Udover løn dækker udgiften også pension, ferie mv.

Dette spørgsmål gav anledning til en debat blandt forsamlingen. Andelshaver mener det er kritisabelt, at der ikke reageres eller svares på mailforespørgsler og mener det er helt naturligt at bestyrelsen kan redegøre for udgiften til aflønning, herunder medlemmernes mulighed for indblik i arbejdsforholdet.

Dirigenten henstillede til at gemme denne debat til den senere behandling af forslag om samme problematik som særskilt punkt på dagsordenen.

Debatten affødte endelig spørgsmål til regnskabet note 8, om anden assistance og IT udstyr. Bestyrelsen svarede, at der er tale om bl.a. printere, blæk, papir mv. og internetadgang til ejendomskontoret og vicevært. De 20.000 som der budgetteres med er med udgangspunkt i de foregående år. Anden assistance er indkøb af rådgiver, fx opgaver om vedligeholdelse af hjemmesiden, som ligger ud over hvad bestyrelsen selv kan håndtere.

Efter et par øvrige afklarende spørgsmål til finansieringsposterne blev regnskabet og fastsættelse af andelskronen enstemmigt vedtaget.

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

Hanne Sandersen gennemgik budgettet for 2017.

Der er lagt op til en uændret boligafgift. Lejeindtægterne stiger lidt, da der har været lidt tomgang på erhvervslejer i tidligere år. Der er afsat ca. 15 mio. kr. til VVS projektet og Hanne Sandersen forklarede, at likviditeten ikke bliver belastet med dette forslag til budget.

Budget for 2017 blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Køreplan for Egilshus VVS-projekt 2017 - 2018.

Formanden Jens Halvorsen orienterede om status i projektet, som er forsinket pga. de problemer andelsboligforeningen stod overfor i 2016. Renovering af faldstammerne vil ske ved relining-metoden, hvilket betyder at de eksisterende rør genbruges da rørene fores indefra. Med denne metode bliver det langt mindre indgribende for beboerne.

Bestyrelsen arbejder lige nu med at forhandle og valg af entreprenør til projektet.

Byggebranchen har travlt og et af de parametre som kan forhandles med er tidshorisonten for afslutning af projektet ligesom andelsboligforeningen derved kan opnå en rabat. Bestyrelsen har også kontakt til andre foreninger for erfaringsudveksling. Tidshorisonten er ca. 12-14 måneder, men bestyrelsen er stadig i forhandling om valg af entreprenør og ved forhåbentlig mere indenfor ca. 2-3 uger. Når bestyrelsen ved mere vil bestyrelsen sørge for at orientere.

Herefter var der spørgsmål fra forsamlingen af tekniske karakter, som foreningens rådgiver Arne Kiilerich besvarede.

Den måde som projektet gennemføres på medfører, at det bliver mindre indgribende i de enkelte lejligheder. De gamle installationer bliver i ejendommen, hvilket er en fordel for alle de andelshavere som har renoveret køkken og bad, da det ikke efter relining-metoden er

nødvendigt med større indgreb i de enkelte lejligheder. Det kommer derfor heller ikke til at påvirke de faldstammer som allerede er lavet, da arbejderne foregår indvendigt i rørene.

Tidligere har der været tale om at starte projektet i Egilsgade og det er ikke sikkert dette fortsat er tilfældet. Bestyrelsen formoder at projektet startes i hver sin side af ejendommen, men det kommer an på forhandlingerne og entreprenørens tidsplan.

Ved ikke at rive faldstammer ned forkortes tidsplanen, hvorfor det også bliver mere kortvarigt med toiletter i gården osv. Der vil blive placeret rør i opgangene, så man kan tappe vand herfra i stedet for gården.

Projektet medfører ikke ekstra udgifter for hverken lejere eller andelshavere, da projektet gennemføres i foreningsregi. Individuelle valg skal andelshaver selv finansiere ligesom man selv må sørge for malerarbejde for egen regning i forbindelse med små-reparationer efter projektets afslutning.

6. 2. behandling af vedtægtsændring vedr. fremleje (korttidsleje).

Dirigenten bemærkede, at der er tale om en endelig vedtagelse af forslaget om korttidsudlejning, som vedtaget 1. gang på den ordinære generalforsamling 2016. Her blev forslaget ændret til mulighed for korttidsudlejning med 35 dage i stedet for 49 dage, herunder retningslinjer for hvordan der skal rapporteres for udlejning.

Jens Halvorsen bemærkede, at der sidste år var livlig debat om emnet og bestyrelsen har samarbejdet med forslagsstiller om retningslinjerne til brug af korttidsudlejning. Ordet blev herefter givet til Martine Moflag, som er én af de oprindelige forslagsstillere, hvorefter forslaget blev motiveret på ny, herunder fordelene og ulemperne ved korttidsudlejning.

Der er ikke sket mange indrapporteringer siden sidste år. Der er selvfølgelig en opstartsfasen og det tager sin tid at komme i gang med projektet, men forslagsstiller er optimistisk i forhold til få etableret projektet.

Efter skemaerne er lagt ud er der kommet mere aktivitet og bestyrelsen oplyser der er registreret henvendelser fra ca. 7 andelshavere indtil videre. En andelshaver bemærkede, at der sker korttidsudlejning i større omfang, men henvendelser fra 7 andelshavere kan indebære flere korttidsudlejninger. I tilknytning hertil blev det bemærket i forhold til det netop udsendte nyhedsbrev, at forslaget ikke blev stemt igennem med et knebent flertal, men derimod med et stort flertal efter forslaget blev ændret ved at nedsætte dagene fra 49 til 35 dage.

Det handler ikke om udlevering af oplysninger, men om at vi tager et fælles ansvar for ejendommen. Ved korttidsudlejning bliver der tale om en tretrinnsproces, hvor man først skal registrere sig som udlejer, herefter registreres lejer og endelig er der krav om orientering af sine naboer med 1 uges varsel enten i opgang eller postkasse med kontaktoplysninger. Alle udlejninger skal ligeledes registreres på Boligkontoret.

Enkelte foretrækker orientering i postkasse frem for orientering i opgang. Dette af hensyn til ikke at annoncere til uvedkommende, at man ikke er hjemme.

Der var herefter spørgsmål fra forsamlingen, herunder hvordan der kan opsamles erfaringer når det ikke er tilladt at korttidsudleje eftersom forslaget endnu ikke er endeligt vedtaget. Bestyrelsen svarede, at det skal betragtes som en prøveperiode, inden forslaget er endeligt vedtaget eller forkastet.

Herefter var der spørgsmål til hvordan reglerne håndhæves og der henvistes til konkrete eksempler et par dage efter sidste års ordinære generalforsamling, hvor der var optøjer i en lejlighed ligesom der har været konstateret vandskade efter en korttidsudlejning.

Bestyrelsen pointerede, at det er på andelshavers ansvar at korttidsudlejning sker og at man skal henvende sig til boligkontoret, såfremt der er forhold man ønsker at klage over.

Udlejningsvirksomhederne bør have forsikringsforanstaltninger og en andelshaver oplyste om sin erfaring med fx Air-bnb, som har en forsikring. Andelshaver har imidlertid ikke haft behov for forsikringen.

Der blev fra salen spurgt om lejere også kan benytte udlejningsformen, svaret fra bestyrelsen var et klart nej.

Dirigenten præciserede herefter, at et "ja", medfører et ekstra punkt i bestemmelsen om fremleje. Stemmer man "ja" åbner man dermed mulighed for korttidsudlejning. Stemmer man "nej", er det ikke tilladt at korttidsfremleje og i værste fald kan det medføre eksklusion af andelsboligforeningen.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning. Stemmeoptæller var Preben Løth og Hanne Sandersen. Stemmerne var fordelt med 87 for og 13 imod, hvorefter forslaget var endelig vedtaget.

7. Beboerforslag om vedtægtsændring vedr. familieoverdragelser.

Forslagsstiller Mai Fischer Frederiksen motiverede sit forslag om at udvide vedtægts § 14, således der fremadrettet kan ske overdragelse til søskende.

Der er på nuværende tidspunkt tale om en besværlig proces i tilfælde af man ønsker at overdrage sin andelsbolig til en søskende. Som vedtægten er i dag må andelshaver først overdrage andelen til en forælder, som herefter overdrager til barn og dermed en søskende.

Dirigenten præciserede, at med dette forslag vil en overdragelse til en søskende gå forud for ventelisteordningen. Der var herefter et par afklarende spørgsmål i forhold til, hvornår man kan anses for at opfylde betingelsen for at have status som søskende. Halvsøskende må betragtes som søskende, men ikke pap-søskende. Den som vil gøre bestemmelsen gældende skal dokumentere, at der reelt er tale om overdragelse til en søskende.

Der var herefter debat i forsamlingen. Af argumenter for og imod blev fremhævet begrænsningen i nytilkomne til andelsboligforeningen ligesom det kan betragtes som usolidarisk overfor dem som har været på venteliste i mange år og betalt boligafgift. Andre andelshavere mente det var en god ide at udvide bestemmelsen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med stemmerne fordelt som 48 for og 62 imod, hvorefter forslaget blev forkastet.

8. Beboerforslag om Bestyrelsens arbejde.

Jesper Nissen motiverede sit forslag og fremførte sine synspunkter. Generelt er der mange ting som fungerer godt i andelsboligforeningen, men der er desværre også nogle ting som ikke fungerer.

Det er forslagsstillers opfattelse, at der ikke bliver svaret på henvendelser til bestyrelsen og der mangler generel information. Dette er forståeligt når der er tale om frivilligt bestyrelsesarbejde. Forslagsstiller blev derfor overrasket over at konstatere, at bestyrelsen har ansat én til ca. kr. 500.000 om året. Det er helt rimeligt at andelshaverne kan få indsigt i hvad den ansatte beskæftiger sig med, herunder oplysning om hvilke opgaver som henhører henholdsvis under den ansatte eller bestyrelsen samt oplysning om klagemuligheder.

Der findes en arbejdsbeskrivelse, men det er kritisabelt at dette materiale ikke er tilgængelig for andelshaverne. Det er fx relevant for andelshaverne at vide om mails behandles af den ansatte eller af bestyrelsen eller af begge.

Forslaget er ikke et spørgsmål om, hvorvidt man er for eller imod ansættelsen af Jens Halvorsen eller lønnens størrelse, men det handler om, hvad man kan forvente som medlem af andelsboligforeningen.

Næstformand for bestyrelsen Sune Nymann kommenterede herefter forslaget, herunder at bestyrelsens opgave bl.a. er at varetage alle de opgaver som generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at iværksætte. I forhold til ansættelsesforholdet bistår bestyrelsen Jens Halvorsen i alt arbejdet og ved derfor hvad der foregår i foreningen. Bestyrelsen forsikrer, at ansættelsen har været berettiget og Sune Nymann forklarede, at han har varetaget opgaver i Jens' sygefravær. Arbejdsdagene var meget lange og arbejdsdagen er oftest fra tidlig morgen til sen aften.

Nogle har desværre haft en beklagelig oplevelse af, at der ikke svares på mails og nogle gange er der måske gået lang tid, men det er ikke bestyrelsens generelle opfattelse, at der ikke svares på henvendelser.

Bestyrelsen efterspurgte herefter konkrete eksempler på, hvor der ikke svares andelshaverne, hvilket gav anledning til en større debat i forsamlingen. Nogle andelshavere fremkom med konkrete eksempler på manglende tilbagemeldinger. Fx i forhold til branden blev der lovet en svarfrist på ca. 14 dage, men nogle har ikke modtaget information i mere end 2 måneder. Flere tilsluttede herefter, at de ikke har fået svar på henvendelser.

En enkelt mener at have oplevet at vente ca. 9 måneder på svar fra bestyrelsen, hvilket er rigtig lang tid og som andelshaver tvivler man på om der er rettet henvendelse til rette vedkommende. Emnet blev også debatteret sidste år, men der er ikke sket ændringer. Dette sammenholdt med, at bestyrelsen har ansat en medarbejder bør medføre bedre og mere information til andelshaverne.

Andelshaverne anerkender også bestyrelsens store arbejde og det blev konkret foreslået at udsende nyhedsbreve lidt oftere når foreningen har systemet til det. Dette også af hensyn til at lette bestyrelsens arbejde med at besvare henvendelser. En yderligere fordel kan være, at andelshaverne kan bedre få indsigt i bestyrelsens arbejde og derigennem modtage generelle statusopdateringer.

Det blev påpeget af en andelshaver, at Egilshus er en meget stor andelsboligforening, som ud fra et virksomhedsmæssigt synspunkt omsætter for mange millioner kroner. I en sådan tilsvarende virksomhed ville det formentlig være nødvendigt med endnu flere ansatte, hvorfor der opfordres til konkrete løsninger i en god tone og at man som andelshaver spørger sig selv, hvordan man kan bidrage bedst muligt.

Problemet er, at manglende svar fra bestyrelsen skaber utryghed blandt andelshaverne, hvilket er u hensigtsmæssigt og det er derfor meget vigtigt at bestyrelsen tager dette alvorligt.

Bestyrelsen har ikke haft ond vilje til ikke at orientere og beklager, at der ikke er svaret til alle. Det har som tidligere oplyst været et meget hektisk år og bestyrelsen har prioriteret at løse problemerne og der er som konsekvens heraf ikke blevet orienteret tilstrækkeligt. Bestyrelsen vil arbejde på at blive bedre til at orientere generelt.

Bestyrelsen behandler alle de sager som kommer ind, herunder beboersager, som af hensyn til oplysningernes karakter ikke kan offentliggøres eller udleveres i form af referater. Nyhedsbrevet baseres på baggrund af referater fra bestyrelsesmøder og det er den samlede bestyrelse som skal gennemlæse, korrigere og godkende nyhedsbrevet inden dette kan udsendes. Dette tager tid.

Alle i bestyrelsen har adgang til mailen og det ikke korrekt at mails ikke behandles, men vi har indimellem været for dårlige til at svare. Der ligger allerede nogle papirer om arbejdsbeskrivelse, som kan fremlægges. Bestyrelsen tager de fremsatte bemærkninger og kommentarer til efterretning. Forslaget er efter bestyrelsens opfattelse ikke et godt svar på at forbedre kommunikationen i foreningen

Efter en længere debat og inden forslaget blev sat til afstemning præciserede forslagsstiller, at der bør svares indenfor 1 måned, men at det er fint hvis bestyrelsen skal bruge ekstra tid.

Afstemninger

Forslag om bestyrelsen inden for en måned udarbejder og offentliggør en beskrivelse af opgavefordelingen mellem bestyrelsen selv og dens ansatte blev herefter sat til afstemning og vedtaget med stemmerne fordelt med 93 for og 20 imod.

Herefter blev forslag om, at bestyrelsen inden for en måned udarbejder en præcis beskrivelse af Jens Halvorsens opgaver som ansat i foreningen – herunder præcisering af opgaver og forventet omtrentligt timeforbrug på de enkelte opgaver sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 66 stemmer for og 45 imod.

Endelig blev forslag om, at bestyrelsen gør det muligt for foreningens medlemmer at henvende sig direkte til bestyrelsen uden om boligkontoret sat til afstemning og vedtaget med 91 stemmer for og 15 imod.

Forslag til vedtægtsændring § 30

Forslagsstiller Jesper Nissen motiverede sit forslag om tillæg til vedtægtens § 30, med følgende ordlyd "Bestyrelsen skal efter hvert møde i bestyrelsen udarbejde og offentliggøre et referat. Personfølsomme oplysninger skal dog ikke fremgå af det offentliggjorte referat."

Dirigenten bemærkede at forslaget kræver 2/3 flertal ved 1. behandlingen og såfremt forslaget vedtages kan dette vedtaget endelig på en ny generalforsamling.

Bestyrelsen gav udtryk for, at bestyrelsen vil tage opgaverne til efterretning og efterkomme disse indtil 2. behandling på næstkommende generalforsamling såfremt forslaget vedtages. Sune Nymann pointerede, at mange møder ofte omhandler personfølsomme oplysninger som ikke skal offentliggøres i andelsboligforeningen. Det vil derfor ikke i praksis være muligt at udarbejde flere referater.

Forslagsstiller motiverede sit forslag, herunder ønsket om et beslutningsreferat for at fremme informationen i andelsboligforeningen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget første gang med stemmerne fordelt som 90 for og 23 imod. Forslaget kan behandles og evt. vedtages endeligt på næstkommende generalforsamling.

9. Bekræftelse om GF-dato, referater og trækkanaler i køkken. (orienterende).

Dirigenten bemærkede, at forslag om Indeklima og ventilation omhandler generalforsamlingens holdning til at arbejde videre med et sådant forslag.

Forslagsstiller Mona Venlov motiverede herefter sine forslag.

Ved afholdelse af generalforsamling i 1. kvartal er der større sandsynlighed for, at flere andelshavere vil møde til generalforsamling. I dag er der formentlig mange som afholder ferie og derfor forhindret i at møde.

Dette forslag medfører, at regnskabet skal være klar inden marts, hvilket kan være vanskeligt tidsmæssigt at levere dette rettidigt. Bestyrelsen tager til efterretning, at der afholdes generalforsamling tidligere.

Forslagsstiller ændrede herefter sit forslag, således generalforsamling afholdes inden årets første 5 måneder. Dermed er der kortet en måned af i forhold til vedtægtens nuværende ordlyd.

Herefter blev forslaget sat til samlet afstemning, idet der samlet stemtes om dels varsling i referat 1 måned før afholdelse af generalforsamling, afholdelse af generalforsamling skal være inden 5 måneder samt årsregnskabet udsendes med 1. indkaldelse til generalforsamling 14 dage før afholdelse af generalforsamling.

Forslaget blev forkastet med stemmerne fordelt som 56 for, 21 imod og 40 valgte at stemme blankt.

Indeklima og ventilation

Dirigenten oplæste forslaget for forlagsstiller Mona Venlov. Forslaget skal konkretiseres førend det kan sættes til endelig afstemning og det blev præciseret, at der skal stemmes om, hvorvidt der er tilslutning til forslaget.

Herefter var der bemærkninger fra forsamlingen, herunder at det er et godt initiativ og der blev spurgt ind til muligheden for evt. selv at tilkøbe i forbindelse med det allerede igangværende projekt. Herudover blev det drøftet om det er muligt selv at iværksætte foranstaltninger. Dette kræver bestyrelsens godkendelse.

Ingeniør Kiilerich svarede i den anledning på opklarende spørgsmål, herunder at en individuel løsning ikke er at foretrække, da det vil være vanskeligt at gennemføre enkeltvis. I stedet blev opfordret til at de enkelte andelshavere foretager gennemudluftning af lejligheden mindst 2 gange og gerne 3 gange om dagen. Dette vil være særdeles gavnligt for indeklimaet. Beboerne bør også se på fx vaner inden der tages drastiske beslutninger.

Af mindre tiltag som kan overvejes i foreningen er bl.a., at "støvsuge" kanalerne så der kommer bedre sug, etablere ventiler i vinduerne, anvende kulfilterenhætte, kondensstørretumblere og generelt undgå at tørre tøj i lejlighederne.

Der blev spurgt ind til om skorstene kan bruges, hvilket blev afvist, da disse bruges til Bryggenet. For at gennemføre det foreslåede projekt skal der føres kanaler ud af facaden og

op over tag. Der kræves særlig tilladelse at køre aftræk ud gennem facaden. Adspurgte svarede Arne Kiilerich, at der udgiftsmæssigt er tale om et millionprojekt som ikke kan sammenlignes med det igangværende VVS-projekt.

Bestyrelsen bekræftede, at der er problemer med skimmel i nr. 1, hvilket bestyrelsen er opmærksom på.

Forslaget blev herefter sat til vejledende afstemning og ved håndsoprækning tilkendegav 17 andelshavere, at der er opbakning til at gå videre med forslaget.

10. Valg til BryggeNets repræsentantskab.

Dirigenten oplyste, at der er modtaget et brev fra formand Jørgen Riis, som ønsker at genopstille som formand til BryggeNet.

Foreningen har 6 pladser i BryggeNet og dermed 6 stemmer.

De øvrige repræsentanter Sascha Hanberg og Peter Vintrup, som ikke var til stede, blev begge genvalgt.

Repræsentanterne er

Jørgen Riis (formand)
Sascha Hanberg
Peter Vintrup

11. Valg af revisor.

Lars Rasmussen fra Revisionsinstituttet blev genvalgt.

12. Valg til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen er Sune Nymann, Mette Christensen, Maria Bøgh og Niels B. Lassen, som alle ønsker at genopstille til bestyrelsen.

Thomas Christoffersen, Jim Bjørnø og Martine Moflag ønskede også at stille op til bestyrelsen, hvorfor der blev afholdt skriftlig afstemning om valg af medlemmer til bestyrelsen. Forinden afstemningen præsenterede alle kandidater sig kort for generalforsamlingen.

Sune Nymann har siddet 10 år i bestyrelsen og har som en af de større opgaver været med i tagrenoveringsprojektet og fået indblik i processen i voldgiftssag om mangler. Mærkesager har været udskiftning af vinduer og i øjeblikket er udskiftning af alle faldstammerne en sag som ligger Sune meget på sinde.

Niels Lassen er uddannet økonom og brænder for VVS-projektet og faldstammeprojektet. Herudover har Niels lagt meget energi i forhold til foreningens lånesammensætning og stolt af de resultater som er udrettet.

Maria Bøgh har været en del af bestyrelsen i 2 år og har herigennem lært en masse og fået indsigt i det store arbejde som der er i bestyrelsen. Maria mener der er et rigtig godt grundlag i Egilshus og stolt af at der er så mange som ønsker at stiller op til bestyrelsen og byder alle nye velkommen.

Herefter oplæste Maria en hilsen på vegne af Mette Christensen, som ikke kunne deltage i generalforsamlingen grundet ferie. Mette har været med i bestyrelsen i 5 år og ønsker at være en del af de beslutninger som skal træffes, da det er vigtigt at deltage aktivt i foreningen. Mette er meget engageret og tilstedeværende.

Thomas Christoffersen er selvstændig og arbejder med IT og grafisk design og ønsker at opstille til bestyrelsen for at arbejde med kommunikationen. Thomas administrerer facebook-siden, som har fungeret godt og i en god tone. Thomas vil arbejde for at indføre e-mail varsling eller evt. SMS-kæde så der hurtigt kan deles informationer.

Jim Bjørnø har boet i foreningen i 6 år og vil gerne arbejde for mere åbenhed og synlighed i foreningen, herunder effektivisere og procesoptimere.

Martine Moflag har boet kort i foreningen, men er meget glad for foreningen og ejendommen. Martine er selvstændig erhvervsdrivende og har et indgående kendskab til korttidsudlejning, ligesom hun er meget interesseret i kommunikation og processen med de nye erhvervslejere.

Der blev herefter afholdt skriftlig afstemning og stemmerne fordelte sig med hhv. 89 til Thomas Christoffersen, 65 til Maria Bøgh, 58 til Jim Bjørnø og 54 til Niels B. Lassen, hvilke kandidater blev valgt til bestyrelsen. De øvrige stemmer fordelte sig med hhv. 49 til Mette, 35 til Sune og 34 til Martine.

Bestyrelsen består herefter af:

Jens Halvorsen (formand)	(på valg i 2018)
Eva U. Handberg (kasserer)	(på valg i 2018)
Thomas Christoffersen	(på valg i 2019)
Maria Bøgh	(på valg i 2019)
Lis F. Larsen	(på valg i 2018)
Jim Bjørnø	(på valg i 2019)
Niels B. Lassen	(på valg i 2019)

Nini Essemann var på valg som suppleant og ønskede at genopstille. Jesper Nissen og Martine Moflag ønskede også at opstille. Efter en skriftlig afstemning blev Nini Essemann valgt med 51 stemmer. Resten af stemmerne fordelte sig med hhv. Jesper 31 stemmer og 20 stemmer til Martine.

Suppleanter til bestyrelsen er herefter.

Pernille Franklen, 1 suppleant	(på valg 2018)
Nini Esseman, 2. suppleant	(på valg 2019)

Den afgående bestyrelse ønsker at rette en stor tak til Sune og Mette med hhv. 10 og 5 års solidt arbejde i bestyrelsen.

13. Eventuelt.

Der var ingen som ønskede ordet under punktet eventuelt, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 23:20.

Dirigent: Preben Løth



I bestyrelsen

Jens Halvorsen
Mona Christensen
L. Frølich
Jon

