



A/B Egilshus

Referat af den 17. ordinære generalforsamling, afholdt onsdag den 23. maj 2018, kl. 18:30 i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S

På generalforsamlingen var repræsenteret i alt 113 stemmeberettiget andele, heraf 22 ved fuldmagt, ud af i alt 250 andele, svarende til 45,2 % af foreningens medlemmer. Administrator, Boligexperten A/S, var repræsenteret ved Preben Løth og Tomas B. Pedersen. Hanne Sandersen fra Sandersen Consult deltog i forbindelse med gennemgang af økonomien. Ingeniør Arne Kiilerich deltog som foreningens bygherrerådgiver

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. Forslag
6. Valg til BryggeNets repræsentantskab.
7. Valg af revisor
8. Valg til bestyrelsen.
9. 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 og at oplyste samtidig at det ene forslag der er til behandling, er en 2. behandling af et forslag fra sidste år og dermed kan forslaget endelig vedtages, hvis 2/3 af de repræsenterede stemmer, stemmer for. De øvrige punkter på dagsordenen kan vedtages med simpelt flertal.

Tomas B. Pedersen blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens årsberetning

Beretning 2018, AB Egilshus.

Igen – velkommen til generalforsamling i Egilshus. Det er 17. gang vi ses på denne måde. Vi har igen fået mange nye andelshavere i det forgangne år, specielt velkommen til dem. Der er tilflyttet 14 nye andelshavere i året 2017 / 18. Velkommen i huset.

Det nye er så at: - Det er mange år siden at der har været så meget aktivitet på vores interne venteliste. I året ikke mindre end 12 interne flytninger. Og atter ser vi flere medlemmer der sammenlægger mindre boliger til store. Det er da glædeligt.

Vi har – som jeg nævnte indledningsvis, set, at specielt den interne venteliste rører – rigtigt meget på sig.

Ejendomsvurdering.

Vores fælles ejendom blev i nytåret atter vurderet, denne gang landede tallet på 519,9 mio. kr. Og med klar forventning om yderligere ”massiv” opskrivning af værdien næste år, (efter ”rør-projektet), samt det, at vi antageligt ikke skal belåne ejendommen yderligere i mange år frem.

Vi er ved at bevæge os ind i – en anderledes økonomisk fremtid, - dels skal vi i de kommende år, ikke investere ca. 8 – 9 mio. kr. hvert år, - det har vi faktisk gjort de sidste 15 år, i forskellige portioner og projekter.

Den nye situation giver os mulighed for at ”sikre” vor finansiering yderligere, men det åbner også mange andre muligheder for foreningen.

Muligheder der – sagtens – kan være sjovere, end en rørdskiftning

Ejendommens tilstand i øvrigt.

Vi ejer i fællesskab en, efterhånden god og sund ejendom, vort energimærke er C, hvilket er sjældent for en ejendom, så gammel som vores.

En ting vi alle skal være opmærksomme på, er det faktum at, hele ejendommen har skiftet indeklima over de sidste 5 år, - nye tætte vinduer, først mod gaden og så mod gården. Det skal tilpasses i vore vaner.

Egilshus udsendte for nylig En kort orientering vedr. indeklimaet – under forandring. – Læs den og – tilpas den dine egne vaner og viden.

Det Gyldne Hus, - lige om lidt, ”det sidste skridt”.

Vi er nu ganske få uger fra at tage – det sidste skridt på stigen, inden i den samlede renoveringsplan fra 2003 er færdig. Vekslede bestyrelser har over tiden taget ansvar i forhold til den plan der blev skabt i 2003. Planen om det gyldne hus

VVS. Projektet er en kæmpe udfordring for bestyrelsen og foreningen, og har været det ret længe. Men, nu er detaljerne ved at være på plads. Der vil blive afholdt orienterende Beboermøder her i Kulturhuset, det første af to møder d. 06 – juni.

Jeg ved godt, at vi uundgåeligt kommer til at strejfe emnet i løbet af aftenen. Men ”de finere detaljer” kommer så også d. 06. juni.

Vi minder om at renoveringen af rørene er fuldt finansieret.

Arbejdsgangen i projektet vil være:

Der opbygges byggeplads.
VVS omlægges "ringledningen" i kælderen.
I boligerne: slutningen af juli.
Der kører to VVS- hold.

Det ene starter i Njalsgade 2, det andet starter i Egilsgade 23. Derfra "kører de hver sin vej om huset".

Når de kommer til dig!

Først får du et varslingsbrev, 2 uger før der sker noget.
5 dage før man går i gang får du et varslingsbrev mere, (typisk på en mandag), om fredagen kommer der så et par mand. De vil blot gennemregistrer din bolig, tage billeder og den slags.
Efterfølgende mandag sættes arbejdet så i gang i Jeres opgang.

Der trækkes en koldt vands-ledning i hver opgang på hovedtrappen – med en hane på hver repos. Du har dermed hele tiden koldt vand.

Afløbsdelen (faldstammerne). Er – alt andet lige – det mest problematiske for de fleste, men du vil altid have – et afløb "åbent", enten køkken eller bad. For hvert sted (køkken og bad), vil afbrydelsen af hvert afløb vare omkring 2 – 3 dage.

Blot skal du indregne at, mens vandrørerne laves, skal du "skylle ud" med en lille spand vand – hente vand ude fra hanen i opgangen.

Det bliver ikke så sjovt for mange af os, men efter ca. en månedstid – er det så din naboopgang.

Med færdiggørelsen af "Det Gyldne Hus" i 2019, kan vi se tilbage på en lang række af vitale forbedringer af hele ejendommen. Det sikrer en relativt fast / stigende ejendomsværdi fremover og dertil et faldende investeringsbehov. Samtidig er vort behov for at belåne ejendommen yderligere, minimalt. Balancen har i vor forening altid været at, indskuddet ved køb må godt stige i takt med at ejendommen faktisk bliver mere værd, for netop det sikrer, sammen med fornuftig finansiering, den lave boligafgift.

Lidt om boligsalget.

Efterspørgslen efter vore boliger er – fortsat, meget stor. 30 dage – og så er der solgt. Til prisen. Det gør Egilshus til en tryk boliginvestering, formentlig langt frem i tiden. Boligsøgningen i central København er enorm, hvad der desværre også er resulteret i, at vi oplever bolig-svindel sager i huset her. Sager hvor folk franarres penge, i håb om at komme i betragtning til en bolig. Det er noget trist at få henvendelser fra folk der lige er blevet taget for 18.000 kr.

Egilshus håndterer et sted mellem 25 og 30 handler om året, og nogle gange går det næsten lidt for stærkt.

Energi.

De sidste mange år har vi her kunnet prale lidt af, at opvarmningen blev – til stadighed billigere, det kan vi desværre ikke i år, - det bliver dyrere i året 17 / 18. En jammerlig 17 sommer – og en kold start på 2018, vi varmede op lang tid, langt ind i foråret.

Forbruget kan vi søge at styre, men prisen har vi ingen indflydelse på.

Det næste trin på 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.

Air bnb.

Vi har nu siden sidste sommer kunnet leje vore boliger ud som "ferielejligheder". Det har ca. 35 beboere benyttet sig af, og systemet med at tilmelde udlejninger på vor hjemmeside ser ud til at fungere efter hensigten. 3 beboere har nået grænsen med 35 udlejningsdage i året.

Informationsniveauet.

Et af de mest benyttede udtryk på vore generalforsamlinger igennem de sidste år – det er det der med ”plads til forbedringer” – tænkte over det en dag og prøvede at komme i tanker om noget – hvor der ”ikke” er plads til forbedringer”. Jeg kom aldrig helt frem til noget.

Den siddende bestyrelse har i året informeret medlemmerne i en blanding af nyhedsbreve og redigerede referater, og håber selvfølgelig at oplevelsen for Jer har været, at – I føler jer bedre orienteret. Jeg ved at vi skal snakke om det her senere på aftenen, så, kun her en enkelt bemærkning om det.

Der er så opstået en ny variabel i den snak, nemlig det et – i overmorgen (25. maj), træder der et nyt direktiv i kraft. Det er EU-lovgivning om datasikkerhed og opbevaring af personfølsomme data.

Foreningen / beboerne.

AB Egilshus har vokset sig stor, stærk og køn, en ”teen ager”, det er 17 ordinære generalforsamling. Et år er gået – igen, og vi kan – forhåbentlig se frem mod en lang varm sommer.

Tak for samarbejdet i bestyrelsen, tak for inputs, ideer, og de mange vinkler der opstår når 9 personer skal nå frem til enighed.

Udover det store VVS-projekt, er en af udfordringerne det kommende år, omlægning af ca. 42 mio. kr. – vi kan have en mulighed for at ”aflive” de sidste flexlån der står i ejendommen.

Også her til sidst, stor tak til verdens bedste beboere.

Lad os alle sammen se fremad mod en egentlig konsolidering af vor fælles økonomi og dermed totalt ro på den front i mange år frem. Vi har alle sammen mange sager der skal løses, store og små, men vi kommer ikke uden om at – fællesøkonomien er et grundstof i en forening som vores.

Og med ”grundstoffet på plads” – kan tiden, og arbejdet i foreningen bruges på mere hyggelige ting, visioner og rummelighed alle os naboer imellem.

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.

Hanne Sandersen oplyste blandt andet at faldstammeprojektet er blevet udskudt til 2018 og der derfor i 2017 blev brugt færre udgifter end ellers budgetteret.

Derudover kom det frem, at foreningens omkostninger er noget højere end budgetteret. Det skyldes at der i 2017 var en længere periode med tomgang på erhvervslejemålene, men erhvervslejemålene er dog udlejet igen, hvilket også fremgår af budgettet for 2018.

Årets resultat er negativt med 3.036.280 men det skyldes blandt andet at der i regnskabet er planmæssigt udgiftsført realiseret kurstab, i forbindelse med at en række af foreningens lån i 2017 blev omlagt til nye fastforrentede lån.

Hanne Sandersen oplyste at ejendommen, efter den nye valuarvurdering i år er steget i værdi med 12.9 millioner kr.

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.

En andelshaver ønskede at vide om bestyrelsen har overvejet at få indhentet tilbud fra flere forskellige valuarer? Bestyrelsen oplyste at der er et godt samarbejde med den benyttede valuar og hertil supplerede Hanne Sandersen med at oplyse at det aldrig kan anbefales at få udarbejdet flere forskellige vurderinger, da det kan resultere i juridiske problemer mellem en køber, sælger og foreningen når man vælger den ene vurdering frem for den anden.

Samme andelshaver ønskede at høre om valuaren havde angivet et estimat på hvor meget vurderingen vil stige når faldstammeprojektet er færdigt? Bestyrelsen har ikke fået oplyst konkrete tal, men et forsigtigt estimat er umiddelbart en stigning på mellem 25-30 millioner kr.

Herefter gennemgik Hanne Sandersen andelskroneberegningen. Bestyrelsen foreslog en andelskrone til 33,00 pr. indskudt andelskrone, dvs. 16.500 kr. pr. m².

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 2018, hvor der er lagt op til en uændret boligafgift.

Erhvervslejemålene er genudlejet, er derfor budgetteret med væsentlig forøget indtægt under lejeindtægterne.

Son nævnt under regnskabsgennemgangen, så er faldstammeprojektet udskudt fra 2017 til 2018 og udgiften fremgår derfor i stedet i budgettet for 2018.

Efter besvarelse af et enkelt spørgsmål, blev budget for 2018 herefter enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Forslag vedrørende referater

Jeg foreslår, at bestyrelsen fremover udarbejder og offentliggør referater af samtlige bestyrelsesmøder. Offentliggørelsen kan enten ske via hjemmeside, nyhedsbrev eller ved print og omdeling. Hvis der er drøftet eller truffet beslutninger med personfølsomt indhold på bestyrelsesmødet, skal det ikke fremgå af det offentliggjorte referat. Hvis forslaget kræver en ændring af vedtægterne, foreslår jeg følgende tilføjelse til § 30 i vedtægterne. Bestyrelsen skal efter hvert møde i bestyrelsen udarbejde og offentliggøre et referat. Personfølsomme oplysninger skal dog ikke fremgå af det offentliggjorte referat.

Motivation Hvis vores forening fortsat skal kunne fungere som velfungerende demokratisk forening er det

helt afgørende, at medlemmerne kan følge med i, hvad bestyrelsen drøfter, og hvilke beslutninger, de træffer. Generelt kommunikeres der meget lidt fra bestyrelsen om fx status og fremdrift på verserende projekter/sager, hvilket betyder at hver enkelt andelshaver selv må opsøge boligkontoret/bestyrelsen, hvis man ønsker at følge med i, hvad der foregår.

Forslaget er stillet af Jesper Nissen, Njalsgade 12, 4. sal

Dirigenten oplyste at forslaget i år er en 2. behandling, da forslaget sidste år blev vedtaget på 1. behandlingen. Forslaget vil på 2. behandlingen kunne vedtages hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Inden afstemningen, ønskede en andelshaver at høre om bestyrelsen har lagt sig fast på om der vil blive benyttet mail, print eller omdeling? Bestyrelsen oplyste at det endnu ikke er fastlagt.

Efter lidt øvrige afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.

Ved den efterfølgende skriftelige afstemning, blev forslaget endeligt vedtaget med 77 stemmer for, 16 stemmer imod og 8 blanke stemmer.

6. Valg til BryggeNets repræsentantskab.

Inden valget, oplyste Jørgen Riis lidt om arbejdet i repræsentantskabet.

Foreningen har 6 pladser i BryggeNet og dermed 6 stemmer.
Jørgen Riis ønskede at genopstille og blev genvalgt

Sascha Hanberg er fraflyttet og Peter Lintrup ønskede ikke at genopstille.

Der var ikke andre der ønskede at stille op til repræsentantskabet.

Repræsentanterne er

Jørgen Riis (formand)

7. Valg af revisor.

Lars Rasmussen fra Revisionsinstituttet blev genvalgt.

8. Valg til bestyrelsen.

På valg er bestyrelsesformand Jens Halvorsen, bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg og Lis F. Larsen, som alle ønsker at genopstille til bestyrelsen.

Henrik Ekamn og Jesper Nissen ønskede ligeledes at opstille til bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for hver en 2 årig periode. Udover det har bestyrelsesmedlem Jim Bjørnø trukket sig fra bestyrelsen og dirigenten oplyste

derfor at der ligeledes skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for Jims resterende valgperiode på 1 år.

Jens Halvorsen, Eva U. Handberg, Lis F. Larsen, Henrik Ekamn og Jesper Nissen fik hver især lov til at præsentere sig selv og motiverer for sig selv som kandidat.

Inden dirigenten gik til den skriftlige afstemning, blev det oplyst at de 3 kandidater med flest stemmer vil blive valgt ind i bestyrelsen for en 2 årig periode og kandidaten med 4 flest stemmer vil blive valgt ind i bestyrelsen for Jim Bjørnøs resterende 1 årige valgperiode. Dirigenten oplyste desuden at bestyrelsen efter generalforsamlingen konstituerer sig selv.

Ved den efterfølgende afstemning blev Jens Halvorsen, Henrik Ekamn og Lis F. Larsen valgt for en 2 årig periode og Jesper Nissen blev valgt for en 1 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Jens Halvorsen (Formand)	(på valg i 2020)
Henrik Ekamn	(på valg i 2020)
Thomas Christoffersen	(på valg i 2019)
Maria Bøgh	(på valg i 2019)
Lis F. Larsen	(på valg i 2020)
Jesper Nissen	(på valg i 2019)
Niels B. Lassen (Kasserer)	(på valg i 2019)

Der er 1 ledig plads som suppleant.

Mette Møller-Christensen og Eva Handberg ønskede begge at opstille som suppleant.

Ved den efterfølgende skriftlige afstemning, blev Mette Møller-Christensen valgt for en 2 årig periode og ved efterfølgende afstemning blev Nini Esseman valgt som 1. suppleant og Mette Møller-Christensen blev valgt som 2. suppleant

Suppleanter til bestyrelsen er herefter.

Nini Esseman, 1. suppleant	(på valg 2019)
Mette Møller-Christensen, 2. suppleant.	(på valg 2020)

Bestyrelsen /v. Lis Frühling, fremsatte en uforbeholden og stor tak til Eva Handberg for sin rolle i sit virke gennem 14 år, altså siden 2004.

"En evig ildsjæl der altid er gået forrest i alle sager, med et stort hjerte i sit arbejde omkring ejendommen. I det sidste år som næstformand. Evas energi vil blive savnet i lang tid fremover" Lis bemærkede til slut at – "næstformands- posten i AB Egilshus, åbenbart er "det farligste man kan blive". – bestyrelsen mistede på samme måde sidste år, daværende næstformand Sune Nymann.

9. Eventuelt.

Under punktet "eventuelt" blev nedenstående emner blandt andet berørt:

En andelshaver har tidligere oplevet, at bestyrelsen ved salg ikke har gennemgået lejligheder for fejl og mangler, som vedtægterne foreskriver.

Bestyrelsen oplyste at det blev gjort indtil 2006-2007, men at ikke længere er praksis, da bestyrelsen forventer at fejl og mangler bliver opdaget af enten vurderingsmanden, vvs'eren eller elektrikerens, når de hver især gennemgår lejligheden ved salg.

Dirigenten supplerede med at oplyse at bestyrelsen godt kan ændre i praksis, men at man altid bør efterleve vedtægterne. Bestyrelsen oplyste derefter, at der vil blive set på det på det kommende bestyrelsesmøde.

En andelshaver opfordrer til, at man ikke fylder skraldespande med mere end at låget kan lukke, da det giver både lugt gener og tiltrækker rotter. Hvis den første spand man benytter, er fyldt, så benyt en af de andre skraldespande evt. ved Njalsgade.

En andelshaver nævnte, at det kniber med pladsen ved parkeringspladsen til ladcykler. Bestyrelsen forventer inden for et par uger at kunne fjerne de cykler som tydeligvis ikke skal stå der.

En andelshaver oplyste, at der var en vandhane i gården som virkede før gården blev lavet, men at den ikke virker længere. Bestyrelsen oplyste at den vil blive tilsluttet igen.

Der var debat omkring problemer med nogle af tagvinduerne (GVO vinduerne – de små tagvinduer mod gaden) og her venter bestyrelsen pt. på at den igangværende ankesag bliver behandlet færdigt.

Indtil da opfordres de andelshavere, som oplever problemer med netop disse tagvinduer, til at skrive til bestyrelsen, så bestyrelsen på den måde kan skabe et overblik over problemets omfang.

En stuelejlighed har problemer med at få nok varme i stuen. Bestyrelsen oplyste at varmemesteren er i gang med at undersøge muligheden for at få forbedret foreningens varmesystem.

Som afsluttende bemærkning var der, igen, stor ros og applaus for det kæmpe stykke arbejde, som afgående bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg har udført i sine mange år som bestyrelsesmedlem

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21:30.

Dirigent: Preben Løth



I bestyrelsen

Jens Halvorsen

[Signature]

Harald

Leif Frøling Kaa

[Signature]

