



A/B Egilshus

Referat af den 18. ordinære generalforsamling, afholdt onsdag den 22. maj 2019, kl. 18.30 i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

På generalforsamlingen var repræsenteret i alt 112 stemmeberettiget andele, heraf 22 ved fuldmagt, ud af i alt 251 andele, svarende til 44,62 % af foreningens medlemmer. Endvidere deltog foreningens økonomiske konsulent Hanne Sandersen, ingeniør Arne Kiilerich samt advokaterne Bünyamin Kocer og Ole Theut; NT Advokater.

Der var følgende 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 til afstemning.
 - 5a. Forslag vedr. boligkontorets drift
 - 5b. Øvrige forslag fra bestyrelsen
 - 5c. Forslag fra beboerne
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg til Bryggenets repræsentantskab.
9. Evt. (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

Næstformanden Lis F. Larsen bød velkommen og takkede for et flot fremmøde.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog advokat Ole Theut som dirigent. Advokat Ole Theut blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Bestyrelsen foreslog advokat Bünyamin Kocer som referent. Advokat Bünyamin Kocer blev valgt som referent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til § 25 i foreningens vedtægter til behandling af den udsendte dagsorden, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at afstemninger ville blive afgjort ved simpelt flertal med undtagelse af vedtægtsændringer, der kræver at to tredjedele er mødt op, og at forslaget vedtages med to tredjedeles flertal.

På generalforsamlingen var 112 stemmer til stede i form af 90 andelshavere og 22 fuldmagter. Idet generalforsamlingen ikke var repræsenteret ved mindst to tredjedele af foreningens medlemmer, kunne forslagene om vedtægtsændringer behandles således, at hvis to tredjedele af de fremmødte stemte for, kunne forslaget tages op på en efterfølgende generalforsamling og der vedtages med to tredjedele af de fremmødte.

Dirigenten konstaterede derfor, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, men ikke endeligt ville kunne vedtage vedtægtsændringer.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Næstformanden Lis F. Larsen aflagde beretning på bestyrelsens vegne.

Året der gik – et udfordrende år både for Foreningen, for bestyrelsen og for den enkelte beboer.

Først og fremmest har det været et stort tab, at Jens Halvorsen, foreningens formand og ejendomsfunktionær afgik ved døden i december 2018.

Han har med sit aldrig svigtende engagement og sin ildhu været en central person lige fra stiftelsen af foreningen i 2001. Han har lagt et meget stort arbejde i den daglige drift af boligkontoret og været med til at sikre stadige forbedringer og udvikling af vores ejendom og forening. – En stor tak for hans store indsats i de forløbne år. Vi er mange i foreningen, der vil savne ham.

Det seneste år har været præget af gennemførelsen af et krævende projekt i form af VVS projektet, og det har givet os alle både op og ned ture. Det har været krævende for alle parter. For beboerne, fordi det omfattende rørprojekt går meget tæt på ens privatliv, og i stor udstrækning foregår i ens lejlighed – for bestyrelsens vedkommende, fordi der er mange beslutninger, den skal forholde sig til, nogle af teknisk art (heldigvis med stor støtte af vores byggerådgiver Arne Kiillerich), andre i form af beboerklager.

Vi beklager over for de af vores beboere, der har haft dårlige oplevelser eller uheld i forbindelse med projektet og i forbindelse med netop deres lejligheder. Vi siger tak til alle, der har udvist stor fleksibilitet og tålmodighed, når noget ikke gik optimalt. Og tak til de – i virkeligheden mange – der har givet udtryk for gode oplevelser i forbindelse med projektet – eller endog har ytret, "at det gik meget nemmere end de havde frygtet".

Da vi og Rebo indgik samarbejdet om projektet for godt et år siden, vidste alle parter, at det ikke var et nemt projekt at installere nye vandrør og relin faldstammer i så gammel en ejendom som Egilshus. Vi var også klar over, at uheld, vanskeligheder og gener for beboere ikke helt kunne undgås.

Vi siger tak til Rebo for konstruktivitet og lydhørhed i de allerfleste tilfælde, hvor der skulle træffes beslutninger i forbindelse med klager eller vanskeligheder, og at det i de fleste tilfælde endte i gode løsninger eller rimelige kompromiser.

Og om mindre end en måned fra nu – medio juni – får vi vores gård og vores privatliv tilbage. Det har været nævnt på flere bestyrelsesmøder, at det indbyder til, at vi skal have en sommerfest kombineret med en jubelfest over, at et af vores helt store og indgribende projekter er godt overstået.

Ejendomsvurdering og økonomi

Vores ejendom er nu i en meget bedre stand end for bare godt et år siden.

Som forventet steg ejendomsvurderingen i år. Egilshus er nu vurderet til 542,3 mio. Det er en stigning på 22,4 mio. i forhold til sidste år.

I det kommende år, skal vi omlægge lån på ca. 44,8 mio. kr. Og vi har en mulighed for at "aflive" de sidste flexlån, der står i ejendommen. Der er mulighed for at omlægge, så ejendommen er 100% finansieret med fast forrentede lån.

Ejendommens tilstand

VVS projektet er den sidste del af den plan, der blev lagt tilbage i 2003 med navnet "Det Gyldne Hus". Det var en ambitiøs og langsigtet plan for forbedring og vedligeholdelse af vores ejendom lagt af de første pionerer i Foreningen for 16 år siden. Og forbløffende nok har tidsplanen stort set holdt og den samlede renoveringsplan er afsluttet.

Vekslende bestyrelser har over tiden taget ansvar i forhold til planen. Det er nu op til den kommende bestyrelse at lægge de næste planer for vores hus.

Med den nye andelslov (fra juni 2018) er det blevet lovpligtigt at lave 5 og 10 årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen.

Og der vil altid være nok at tage fat på – stort og småt.

Gården trænger til kærlige hænder efter VVS projektet. Og der er igangværende planer, som kan sættes i værk, så snart Rebo er færdige og har flyttet deres grej.

Varmekælder

Varmesystemet er gammelt og fungerer ikke længere optimalt. Energikonsulent Mads Lange har gennem flere år gjort et stort stykke arbejde med løbende kontrol og regulering, således at vi enkelte år har fået penge tilbage fra fjernvarmeværket. Men denne vinter har anlægget været delvist ude af kontrol i en periode og efterbetaling kan formentlig komme på tale. Varmeveksler og især varmtvands-

beholderne er udskiftningsmodne, og det vil være passende, at disse installationer udskiftes nu, hvor alle øvrige vandinstallationer i ejendommen er udskiftet.

Vi er tæt på afslutningen af rørenoveringen, men der resterer endnu kobling til de nye rør i kælderen, som er trukket for at erstatte rørene i tagetagens skunke. Når om-koblingen er udført forventes det, at forsyningen af varmt og koldt vand bliver mere stabil i alle lejligheder.

Man skal dog være opmærksom på at filtre bag termostatbatterier og filtersier i vandhaner skal holdes rene af de enkelte beboere. Det er her, man først skal lede efter årsagen til eventuelle problemer med vandtrykket - inden man kontakter foreningens bestyrelse.

BBR registrering

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at der måske er fejl i BBR-registeret vedrørende nogle af vores lejligheder. Forholdet er ved at blive undersøgt nærmere, sammen med eksterne rådgivere. Forholdet kan have betydning for beregning af boligafgift og andele for nogle af foreningens medlemmer, og dermed også for foreningen generelt. Så snart bestyrelsen ved mere, vil der blive sendt nærmere information herom, ligesom der formentlig vil blive afholdt et beboermøde eller en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive orienteret nærmere.

Lidt om boligsalget

Vi har siden sidste års generalforsamling (23/5 2018) haft 27 salg + 5 såkaldte minioverdragelser. Vi har fået 18 nye medlemmer i foreningen. Vi byder jer velkommen. Og 18 af vores andelshavere er flyttet fra foreningen.

Daglig drift af boligkontoret

Bestyrelsen har siden januar i år haft mange diskussioner og mange overvejelser om, hvordan den fremtidige struktur skal være for den daglige drift og administration af Egilshus.

Hvordan laver vi en optimal arbejdsfordeling mellem boligkontoret – bestyrelsen – administrationen – mere eller mindre faste samarbejdsrelationer med fagspecialister – for slet ikke at tale om relationen og det gensidige samarbejde og samspil med andelshaverne i foreningen, lejerne, erhvervslejemålene osv.

Med andre ord i al beskedenhed, hvordan laver man den bedst mulige struktur for et optimalt samarbejde i en god andelsforening. (Vi mener selvfølgelig, at vi hidtil har været og stadig er en fantastisk god forening med gode beboere.)

Den hidtidige struktur med en ansat funktionær på boligkontoret, der brændte for foreningens og beboernes ve og vel, et tæt samarbejde med skiftende engagerede bestyrelser, fast støtte fra en ejendomsadministration, en vicevært og faste håndværkere + en gruppe af fagspecialister efter eget valg har alt sammen givet mange fordele i form af at skabe en god økonomi, sammenhæng og sikkerhed i drift, nærkontakt til beboerne, fastholdelse af nogle gode værdier osv.

Der har været lange diskussioner i bestyrelsen – og i foreningen, og vi har garanteret mange forskellige holdninger i foreningen til, hvilken struktur, vi skal vælge og udvikle fremadrettet.

Vi er i bestyrelsen nået frem til et konkret forslag til fremtidig struktur for Egilshus, og vi er nået frem til enighed om forslaget. Vi fremlægger det for generalforsamlingen i aften under punktet "forslag" på dagsordenen. Og vi svarer selvfølgelig gerne på spørgsmål, når vi når frem til punktet.

Og så til sidst.

Vi ved godt vi ikke har levet op til alle løfter om nyhedsbreve, information og referater. Vi har selvfølgelig notater fra alle vores møder. Der er masser af forklaringer – også gode forklaringer, men det undskylder ikke, at det har haltet især i den seneste tid for os at leve op til vores ønske om at give en løbende beboerinformation via netop nyhedsbreve og referater af bestyrelsesmøder. Vi håber den kommende bestyrelse får rettet op på det.

Vedrørende VVS-projektet supplerede Arne Kiilerich, at stort set alle opgangene er færdige og arbejdet pågår pt. "under" jorden og i kælderen. VVS-projektet forventes færdiggjort inden sommerferien. Arne Kiilerich gjorde opmærksom på, at renovering af varmekælderen ikke er en del af VVS-projektet. Idet varmekælderen trænger til en renovering, opfordrede Arne Kiilerich den nye bestyrelse til at prioritere denne opgave.

En andelshaver spurgte, om der var lavet en plan for, hvornår kælderrumme kan stilles til rådighed for andelshaverne efter renoveringen. Arne Kiilerich svarede, at kælderrummene naturligvis skal frigives, når arbejdet er færdiggjort. Foring af faldstammen ud til brønden er det sidste udestående arbejde, og når det arbejde er udført, vil andelshaverne få adgang til deres kælderrum.

På forespørgsel fra forsamlingen oplyste Arne Kiilerich, at der ikke er justeret i varmeanlægget i forbindelse med VVS-projektet.

Et medlem bemærkede, at der ikke altid er varmt vand om morgenen. Til dette svarede Arne Kiilerich, at opkoblingen til de nye permanente varmerør forventes at ske i næste måned. Samtidig vil de nye styringer blive etableret, hvilket gerne skulle føre til, at der er ca. 33 grader varmt vand i alle lejligheder.

Da der ikke var flere kommentarer, blev årsberetningen fra bestyrelsen taget til efterretning.

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

Hanne Sandersen fremlagde årsregnskabet for 2018.

Årsregnskabet blev gennemgået i hovedtræk, hvor det blandt andet blev fremhævet, at det i revisionspåtegningen er anført, at der er uoverensstemmelser mellem lejlighedernes arealer registret i BBR og de arealer, der anvendes ved administration af foreningen.

En nærmere undersøgelse af uoverensstemmelserne i BBR er iværksat og foreløbigt er det kommet frem, at det primært er nogle enkelte lejligheder på 5. sal, hvor der kan være sket fejlregistrering. Når undersøgelserne er færdige vil det blive vurderet, om der skal foretages kontrolmåling af de pågældende lejligheder.

Regnskabet er forsynet med en blank påtegning af revisor.

Derefter gennemgik Hanne Sandersen foreningens aktiver, passiver og resultatopgørelse for 2018. Årsregnskabet udviste et underskud på 7.339.078 kr., hvilket blandt andet skyldes VVS projektet, hvis afslutning er udskudt til næste år. Der var budgettet med et underskud på 15.163.000 kr. Underskuddet dækkes af reserven og dermed bliver andelsværdien ikke påvirket.

Med den seneste valuarvurdering er ejendommens værdi steget til 542.300.000 kr. Foreningens samlede egenkapital udgør 379.573.313 kr.

Hanne Sandersen gjorde igen i år opmærksom på reglerne om ejendomsavancebeskatning. Hun opfordrede foreningen til at fortsætte med at udleje lejligheder til ikke-medlemmer, således at foreningen ikke bliver beskattet af ejendomsavancen.

Regnskabets nøgletal og nøgleoplysninger blev ligeledes gennemgået af Hanne Sandersen.

Afslutningsvis gennemgik Hanne Sandersen andelsværdien, som tager udgangspunkt i egenkapitalen før reserver 349.179.112 kr. Bestyrelsen foreslog en andelskrone til 34,00 pr. indskudt andelskrone, svarende til 17.000 kr. pr. m.

Efter gennemgang af regnskab og andelskrone var der enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter regnskabet og andelsværdien blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

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

Hanne Sandersen gennemgik budgettet for 2019 i hovedtræk, hvori der er taget udgangspunkt i en uændret boligafgift.

Det blev fremhævet, at der er afsat 10,3 mio. kr. til afslutning af VVS-projektet og 650.000 kr. til varmecentral. Disse er de mest markante poster i budgettet.

Der er budgetteret med et underskud, hvor det igen blev fremhævet, at underskuddet dækkes af reserven, hvorfor andelsværdien ikke bliver påvirket af underskuddet.

Et medlem påpegede, at der var sket en fejl i sammentællingen af budgettets note 5 om renholdelse. Hanne Sandersen beklagede fejlen og vil søge for, at budgettet bliver tilrettet og udsendt sammen med generalforsamlingsreferatet.

Der var flere spørgsmål fra forsamlingen vedrørende uoverensstemmelser mellem lejlighedernes arealer registreret i BBR og de arealer, der anvendes ved administration af foreningen, herunder spørgsmål om betydningen heraf ved salg af andelsboliger.

Næstformanden Lis F. Larsen understregede, at uoverensstemmelserne i BBR står øverst på bestyrelsens to-do liste og der er dannet en arbejdsgruppe, hvis opgave er at undersøge problemstillingen og dens omfang.

Dirigenten, der er med i arbejdsgruppen, meddelte, at det på nuværende tidspunkt ikke er muligt at redegøre for de eventuelle konsekvenser BBR uoverensstemmelserne kan have for de enkelte medlemmer, da der skal foretages individuelle vurderinger, når problemstillingen er blotlagt. Det forventes, at BBR uoverensstemmelserne vil påvirke ca. 20-50 andelslejligheder. Mindre uoverensstemmelser i BBR vil blive betragtet som bagateller og forventes ikke at have konsekvens for andelsværdien. Bagatelgrænsen vil blive fastlagt, når undersøgelserne er færdige.

Eva U. Handberg opfordrede bestyrelsen til at afholde informationsmøde, når der foreligger et resultat af undersøgelserne vedrørende BBR uoverensstemmelserne.

Et medlem spurgte, hvad baggrunden er for at renoveringen bliver ca. 3 mio. kr. dyrere end budgetteret. Arne Kiilerich forklarede, at der er en stigning på diverse-posten, hvilket blandt andet skyldes mere komfort omkring toiletvognene samt ekstraordinære problemer med retablering af rørkasser.

Efter besvarelse af enkelte yderligere spørgsmål blev budgettet og boligafgiften for 2019 herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

5. Forslag til afstemning.

5a. Forslag vedr. boligkontorets drift (forslag 1)

Næstformanden Lis F. Larsen motiverede forslaget på vegne af bestyrelsen.

"Daglig drift af boligkontoret"

Bestyrelsen stiller forslag om:

At opsigse nuværende administrationsaftale med BoligExperten.

At indgå i ny administrationsaftale med Administration Danmark eller et andet af bestyrelsen valgt administrationsselskab.

Såfremt generalforsamlingen ikke vedtager forslaget, ønsker bestyrelsen mandat til at indgå en fuld-tidsadministrationsaftale med et andet administrationsselskab.

Motivation for forslaget:

For mange af Egilshus' beboere var Jens Halvorsen kendt for sit mangeårige virke som både valgt bestyrelsesformand og ejendomsfunktionær på Boligkontoret. Siden stiftelsen af AB Egilshus i 2001 har Jens været en central del af både den daglige drift og den overordnede langsigtede udvikling af Foreningen.

I begge hvert var Jens en af garantterne – og drivkræfterne for sammen med de skiftende bestyrelser at sikre en kontinuerlig og kvalitets baseret modernisering og renovering af Egilshus, uden at gå på kompromis med opretholdelsen af en sund og stærk økonomi.

Der har været fordele ved den hidtidige struktur, men det seneste år har også vist os, hvor sårbar den valgte struktur kan være, når så meget hviler på én person.

Den nuværende bestyrelse har arbejdet på at finde frem til en struktur, der kan fastholde de værdier, Foreningen er stiftet på og samtidig tage højde for de ændringer, der er sket over årene.

Bestyrelsen foreslår, som følge af overdragelsen af Boligkontorets drift til Administration Danmark, at stillingen som ejendomsfunktionær nedlægges. En del af de opgaver, som blev varetaget af Jens, udføres fremover af en professionel ejendomsadministration suppleret af vores faste samarbejdspartnere. Bestyrelsen fastholder ideen om tæt kontakt mellem beboerne og den siddende bestyrelse via Boligkontoret med faste åbningstider.

Der er nok at tage fat på for den nye bestyrelse i form af den nye struktur uden fuldtidsbemanding på boligkontoret. Der er nye visioner og planer, der skal tages fat på nu, hvor det mangeårige projekt "Det Gyldne Hus" er ved at være afsluttet.

Bestyrelsen vil forhandle en tilfredsstillende afvikling af samarbejdet med BoligExperten herunder en overlevering fra BoligExperten til den nye administrator. Bestyrelsen ønsker et mandat til valg af anden administrator end Administration Danmark for det tilfælde at forhandlingerne med dem ikke er tilfredsstillende.

Der stemmes for/imod forslaget."

Supplerende oplyste næstformanden Lis F. Larsen, at andre andelsboligforeninger på Islands Brygge har god erfaring med Administration Danmark.

Bestyrelsesmedlem Henrik Ekman tilføjede, at bestyrelsen desværre ikke havde nogen særlig god oplevelse med BoligExperten. Bestyrelsen havde fået et meget positivt indtryk af Administration Danmark, som fra starten af har været imødekomende i tide og utide. Endvidere oplyste Henrik Ekman, at tilbuddet fra Administration Danmark ikke er dyrere end BoligExperten. Aftalen skal forhandles endeligt på plads, hvis der stemmes for forslaget.

Thomas Christoffersen nævnte, at der er en stor arbejdsbyrde på kontoret, som både han og Lis F. Larsen har mærket. På opfordring fra Henrik Ekman anerkendte forsamlingen med applaus det kæmpe stykke arbejde, som Lis og Thomas havde udført.

Forslaget blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

5b. Øvrige forslag fra bestyrelsen

Vedtægtsændring § 2, Foreningens formål (forslag 2)

Dirigenten forklarede baggrunden for bestyrelsens forslag.

"5 b1 Vedtægtsændring §2, Foreningens formål

Nuværende:

§2

Foreningens formål:

Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve, eje, drive og udvikle ejendommen matr. nr. 119,120,121, 122 og 160, Amagerbros Kvarter, beliggende Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, Njalsgade 2-22 og Egilsgade 1-23, 2300 København S.

Ændres til:

§2

Foreningens formål:

Stk. 1. Foreningens formål er at eje, drive og udvikle ejendommen matr.nr. 119,120,121 og 122, Amagerbros Kvarter, beliggende Islands Brygge 21-23, Isafjordsgade 2-4, Njalsgade 2-22 og Egilsgade 1-23, 2300 København S.

Motivation for forslaget:

Ordet "erhverve" er overflødigt, vi har allerede erhvervet de omtalte matrikler og bør fjernes. Matrikel 160 var da vi overtog ejendommen et tilhørende vejareal på 591m², som beskrevet i skødet, dette er jvnf. Geodatastyrelsen sags nr. 100091149 med tinglysning og dommerattest overgået til statsejendom pr. 23.6.2014 - Dokumentation herfor foreligger og burde have været rettet i vedtægter ved førstkomende generalforsamling efter denne dato, men er aldrig blevet det.

Der stemmes for/imod vedtægtsændringen."

Der var ikke spørgsmål fra forsamlingen og forslaget blev enstemmigt godkendt. Forslaget kan således vedtages endeligt på næste generalforsamling.

Vedtægtsændring § 18, Overdragelse gennemgang (forslag 3)

Thomas Christoffersen motiverede forslaget på vegne af bestyrelsen.

"5 b2 Vedtægtsændring §18, Overdragelse gennemgang

Nuværende:

§18

Stk. 1. Straks på overdragelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.

Ændres til:

§18

Stk. 1. Straks efter overtagelsen skal køberen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.

Motivation for forslaget:

Proceduren ved salg er ændret for flere år siden, bestyrelsen gennemgår ikke lejlighederne med købere, det vil blive meget omfattende.

Foreningen benytter samme lejlighedsvurdering ved alle salg, der bliver noteret synlige fejl og mangler, køber overtager andelen som beset, men der kan være overset småting og man kan komme ud for, at der kan være skjulte fejl.

Ved tvivlsspørgsmål skal der en erhvervsfaglig person til at vurdere, det er bestyrelsen nødvendigvis ikke klædt på til.

Der stemmes om for/imod vedtægtsændringen."

Der var enkelte spørgsmål fra forsamlingen, som Thomas Christoffersen og dirigenten besvarede. Dirigenten nævnte blandt andet, at ordet "straks" i forslaget indeholder en opfordring om at reklamere over eventuelle fejl og mangler hurtigst muligt, da andelshaveren kan fortabe sit krav, hvis der ikke reklameres hurtigt nok. Der kan ikke svares entydigt på, hvor hurtig en andelshaver skal være om at reklamere, da det beror på en konkret vurdering. Essensen i forslaget er, at det ved overdragelser af andelslejligheder er andelshavernes – og ikke bestyrelsens – ansvar at påse eventuelle mangler.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget kan således vedtages endeligt på næste generalforsamling.

Vedtægtsændring § 7, Andelsbevis (forslag 4)

Forslaget blev gennemgået og motiveret af Thomas Christoffersen.

5 b3 Vedtægtsændring §7, Andelsbevis

Nuværende:

§7

Stk. 4. Andelsboligforeningen udsteder andelsbevis som skal lyde på navn.

Stk. 5. Bortkommer et andelsbevis er bestyrelsen berettiget til at udstede et nyt bevis, der skal påføres meddelelse om, at dette træder i stedet for bortkommet bevis. Andelshaver er pligtig at afgive tro og loveerklæring om at bevis er bortkommet og ikke er lagt til sikkerhed overfor bank eller anden långiver. Foreningen kan opkræve gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

Ændres til:

§7

Stk. 4. Andelsboligforeningen udsteder ikke andelsbevis. De sidste mange år har boligkontoret anvendt andelskontrakt mellem køber og sælger som bevis på at køber ejer pågældende andel.

Stk. 5. Bortkommer en købekontrakt er administrator berettiget til at fremsende en kopi, der skal påføres meddelelse om, at denne er en kopi. Foreningen kan opkræve gebyr for fremsendelse af kopi.

Motivation for forslaget:

Proceduren har i flere år været anderledes udført fra den daglige drift end beskrevet i vedtægter som aldrig er blevet opdateret med hvordan behandling af andelsbeviser/kontrakter foregår. Flere foreninger opererer ikke længere med andelsbeviser. Kontrakten er juridisk nok.

Der stemmes om for/imod vedtægtsændringen."

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at lade sidste punktum i stk. 4 udgå, da den ikke passer ind i en vedtægt. Bestyrelsen var enig heri og forslaget blev præciseret som følger:

"§7

Stk. 4. Andelsboligforeningen udsteder ikke andelsbevis, men i stedet udgør købekontrakten gyldigt andelsbevis.

Stk. 5. Bortkommer en købekontrakt er administrator berettiget til at fremsende en kopi, der skal påføres meddelelse om, at denne er en kopi. Foreningen kan opkræve gebyr for fremsendelse af kopi."

Efter enkelte supplerende kommentarer blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt godkendt med oven for anførte præciseringer. Forslaget kan således vedtages endeligt på næste generalforsamling.

Vedtægtsændring § 30, Bestyrelsen (forslag 5)

Næstformanden Lis F. Larsen motiverede forslaget.

"b4 Vedtægtsændring §30, Bestyrelsen

Nuværende:

§30

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Stk. 3. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

stk. 4. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Ændres til:

§30

Stk. 2. Der skrives referat på bestyrelsesmøderne.

Stk. 3. Referatet godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Ikke deltagende bekræfter ved deres underskrift at de har læst det.

stk. 4. Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden, denne skal som minimum vedtages hvert år ved konstituerende møde.

Motivation for forslaget:

Ordlyden i stk. 2 og 3 er skrevet på gammelt dansk og ændres derfor til nutidig dansk.

stk. 4. ændres, da forretningsordenen ikke ligger offentligt tilgængeligt kan en ny bestyrelse ikke vide hvad de skal handle under, og den eksisterende kan derfor ikke gøres gældende. Vi har i det forgangne år haft problematik hvor der refereredes til forretningsordenen, som den siddende bestyrelse ikke i fællesskab havde godkendt og derfor ikke kunne gøres gældende.

Der stemmes for/imod vedtægtsændringen.

Der stemmes om det hele, hvis ikke flertallet er enige, stemmes om de enkelte stk."

Dirigenten præciserede, at det på generalforsamlingen sidste år blev vedtaget, at referater af bestyrelsesmøder skal sendes ud til medlemmerne, hvorfor det reelt kun er forslagets stk. 3, der er til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt godkendt og kan således vedtages endeligt på næste generalforsamling.

Vedtægtsændring § 14, Overdragelse af andel (forslag 6)

Forslaget blev gennemgået og motiveret af Thomas Christoffersen.

"5 b5 Vedtægtsændring §14, Overdragelse af andel

Nuværende:

§14, stk 2

3. Andelshavere, der er indtegnet på en (intern) venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Hvis en andelshaver benytter sig af retten til at købe den ledigblevne andel, skal andelen, som den købende andelshaver har, tilbydes øvrige medlemmer i andelsboligforeningen, jfr. pkt. 1, 1. afsnit.

Når rokering i henhold til pkt. 1, 1. og 2. afsnit, er afsluttet, har den først sælgende andelshaver retten til at indstille, hvem der kan overtage den sidst ledigblevne andel i forbindelse med rokeringen i henhold til pkt. 1, stk. 1 og 2.

Der kan ske sammenlægning af lejligheder i forbindelse med rokering, hvis naboen til en rokeret andelshaver står på den interne venteliste. Sammenlægning sker i så fald efter reglerne i stk. 2, 2. punkt

Ændres til: (de to sidste afsnit slettes i og for sig bare)

§14, stk 2

3. Andelshavere, der er indtegnet på en (intern) venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Hvis en andelshaver benytter sig af retten til at købe den ledigblevne andel, skal andelen, som den købende andelshaver har, tilbydes øvrige medlemmer i andelsboligforeningen, jfr. pkt. 1, 1. afsnit.

Motivation for forslaget:

Det giver ikke mening, at en eventuelt fraflyttet andelshaver være den der udvælger hvem der skal overtage sidst fraflyttede lejlighed, hvis første lejlighed er solgt længe før sidste der kan have lang overdragelsestid, er 1. sælger muligvis over alle bjerge.

Dette vil skabe rod i praksis, og 2. afsnit er gentagelse af proceduren som er gældende.

Der stemmes om for/imod vedtægtsændringen."

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter forslaget blev enstemmigt godkendt. Forslaget kan således vedtages endeligt på næste generalforsamling.

5c. Forslag fra beboerne

Vedtægtsændring § 20, Arv/overdragelse af andel (forslag 7)

Dirigenten læste forslaget op.

"5 c1 Vedtægtsændring §20 Arv/overdragelse af andel

Ændring af paragraf 20 stk 3 og 4:

Tilføjelse til stk 3: Hvis der hverken er ægtefælle eller samboende, kan myndige børn af andelshaver overtage boligen.

stk 4 ændres således til:

Hvis der hverken efterlades ægtefælle, samlever eller myndige børn, der ønsker at overtage boligen finder paragraf 19 tilsvarende anvendelse.

Forslag stillet af:

Else Synnøve Halse

Njalsgade 10,3.tv"

Forslaget førte til en livlig debat i salen.

Det blev fremhævet, at essensen i forslaget er, at hvis man ikke har en ægtefælle eller samlever, der kan overtage andelsboligen, så skal det være muligt for at andelshaverens børn at overtage andelen.

Enkelte medlemmer gav til kende, at forslaget vil føre til tilsidesættelse af ventelisterne i foreningen.

Der blev spurgt ind til konsekvenserne ved forslaget, ligesom forslagsstiller blev bedt om at præcisere sit forslag.

Efter yderligere spørgsmålet og kommentarer fra forsamlingen meddelte dirigenten, at forslaget blandt andet på grund af henvisningen til § 19 var så uklart, at det ikke kunne sættes til afstemning. Forslagsstiller Else Synnæve Halse havde ingen indvendinger herimod. Dirigenten opfordrede forslagsstiller til at overveje at præcisere og derefter stille forslaget til næste generalforsamling.

Næstformanden Lis F. Larsen meddelte, at netop dette spørgsmål om overdragelse af boliger til børn, børnebørn mv. har givet anledning til flere henvendelser til kontoret. Hun synes, at spørgsmålet er interesserent.

Dirigenten supplerede, at vedtægtens nuværende formulering læner sig op af lejelovens regler. Dirigenten opfordrede bestyrelsen til at have dette emne på to-do listen og drøfte mulighederne med den nye administrator, og der skal både tages hensyn til dem, der står på ventelisten, og de andelshavere, der ønsker at kunne overdrage til børn, børnebørn mv.

Forslaget blev således frafaldet.

Vedtægtsændring tilføjelse til § 14, Overdragelse af andel (forslag 8)

Forslaget blev læst op af dirigenten.

"5 c2 Vedtægtsændring tilføjelse til §14 Overdragelse af andel

§14. stk 1, 1

Ønsker 2 andelsejere at bytte lejlighed, større eller mindre, højere eller lavere etage, kan dette lade sig gøre, uden om den interne / eksterne venteliste.

Forslag stillet af:

Katja Svensson

Egilsgade 23, st th"

Et medlem meddelte, at den foreslåede bytteadgang sætter ventelisten ud af spil.

Et andet medlem og næstformanden Lis F. Larsen gav begge udtrykt for deres bekymring for, at forslaget kan åbne op for penge under bordet.

Efter enkelte afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev forkastet med 1 stemme for og 111 stemmer imod.

Vedtægtsændring § 12, stk. 2, ændring af administrationsgebyr ved fremleje (forslag 9)

Forslagsstiller Katja Svensson, Sanja Somodi og Mie Hernig motiverede forslaget.

"5c3 Vedtægtsændring - ændring af administrationsgebyr ved fremleje, jf. §12,stk 2

Baggrund: I dag opkræves et månedligt administrationsgebyr på 15% af boligafgiften. Dvs. fremlejer du din 2 vær lejlighed (boligafgift 3446kr, ekskl. aconto) vil dette gebyr være på ca. 517kr/mdr. Svarende til et beløb på 12.400kr for en periode på 2 år. Gebyret dækker en reel éngangsudgift til administrationsfirmaet (BolidExperten, kr. 500, og Bolidkontoret, kr. 180 i 2019), samt potentielle udgifter ved eventuelle tvister.

Disse er hypotetiske udgifter - og såfremt fremleje blev registreret, hvilket vi jo ønsker at opnå med dette forslag, vil boligkontorets udgifter til opslag i folkeregisteret frafalde. Såfremt der fremkommer oplysninger som der fører til en eksklusionssag, er det den der taber sagen som bærer omkostningerne.

Vi foreslår at paragraf 12 stk 2 erstattes med følgende:

Ved fremleje ved tages et gebyr til dækning af foreningens omkostninger pt kr 500 til administrator og kr 180 til nye navneskilte."

Der udspandt sig stor en stor debat i forbindelse med behandlingen af dette forslag.

Et medlem kommenterede på forslaget og gav udtryk for, at fremleje slider på ejendommen. Medlemmet anmodede om skriftlig afstemning. Enkelte andre medlemmer protesterede herimod og mente, at fremleje af boliger ikke slider mere på ejendommen.

Et andet medlem meddelte, at det har stor betydning for økonomien for især unge medlemmer i foreningen, at det er muligt at fremleje boligen via blandt andet Airbnb.

Der blev givet udtryk for, at det nuværende administrationsgebyr på 15 % af boligafgiften er alt for højt og relaterer sig til hypotetiske og ikke-dokumenterede udgifter.

Dirigenten redegjorde for vedtægternes §§ 12 og 12 a om fremleje og korttidsudlejning.

Næstformanden Lis F. Larsen oplyste, at hun har sympati for indvendingerne mod det nuværende gebyr, men at hun forventer, at der vil blive skabt større gennemsigtighed over de reelle udgifter og gebyrer, når ny administrator overtager administrationen af foreningen.

Et medlem kommenterede på forslaget og nævnte, at det reelle problem ikke er administration, men derimod den slitage ejendommen bliver påført, når der sker fremleje/flytning.

Et andet medlem bemærkede, at Airbnb-gæster ikke bidrager på samme måde til fællesskabet, som dem der bor fast i foreningen.

Der var enkelte yderligere opklarende spørgsmål, der blev besvaret af bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at forslaget kan sættes til skriftlig afstemning som det er formuleret.

Efter stemmeoptælling konstaterede dirigenten, at 33 medlemmer stemte for, 3 medlemmer stemte blankt og 66 medlemmer stemte imod. Forslaget blev således forkastet.

Ingen skraldespande ved legeplads (forslag 10) og Børnenes Festdag i Egilshus (forslag 11)

Dirigenten læste forslagene op.

"Ingen skraldespande ved legeplads (forslag 10)

Er det muligt at få skraldespandene væk fra legepladsen? Der er efterhånden kommet mange skraldespande ved klatrestativet. Det er ulækkert at de står ved legepladsen. Der er ofte skrald ud over kanterne på skraldespandene. Det sviner ned i sandet hvor børnene leger og tiltrækker rotter. Kan man evt rydde en af barnevognsskurerne, så skraldespandene kan stå der? Eller er der andre muligheder?

Børnenes Festdag i Egilshus (forslag 11)

Er der stemning for at vi holder en "Børnenes Festdag" i Egilshus? Jeg tænker umiddelbart forskellige stafetløb, evt en hoppeborg på græsplænen, børnefaldskærm og selvfølgelig kage, grill, evt popcornsmaskine m.m. Det vil kræve en egenbetaling og nogle frivillige. Jeg håber at i vil være med. Det bliver vildt sjovt!

MVH

Tina Olsen

Njalsgade 14 st."

Forslagsstilleren er enig i at forslaget frafaldes, men at bestyrelsen noterer forslagene som arbejdsforslag.

6. Valg til bestyrelsen.

Dirigenten forklarede valgperioden efter foreningens vedtægter. Der skulle vælges 4 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode og 1 bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode. Derudover skulle der vælges to suppleanter.

På valg var Niels Buus Larsen, Nini Essemann, Thomas Christoffersen, Mette Møller-Christensen og Maria Bøgh.

Mette Møller-Christensen ønskede genvalg og blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Sune Nymann, Eva U. Handberg og Nicolai Andersen stillede op for en 2-årig periode. Der var ingen modkandidater, og Sune Nymann, Eva U. Handberg og Nicolai Andersen blev valgt ind i bestyrelsen for en 2-årig periode.

Isabella stillede op for en 1-årig periode. Der var ingen modkandidater, og Isabella Nielsen blev valgt ind i bestyrelsen for en 1-årig periode.

Frederik Balle Nielsen og Tina Olsen blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Lis F. Larsen (på valg i 2020)

Henrik Ekman (på valg i 2020)

Isabella Nielsen (på valg i 2020)

Mette Møller-Christensen (på valg i 2021)

Sune Nymann (på valg i 2021)

Eva U. Handberg (på valg i 2021)

Nicolai Andersen (på valg i 2021)

Frederik Balle Nielsen, suppleant (på valg i 2020)

Tina Olsen, suppleant (på valg i 2020)

Afslutningsvis meddelte Henrik Ekman, at bestyrelsen efter vedtægterne konstituerer sig selv, og at han vil kandidere til formandsposten, hvis ikke der er andre kandidater. Henrik Ekman blev med stor applaus anerkendt for hans kandidatur.

7. Valg af revisor.

Lars Rasmussen fra Revisionsinstituttet blev genvalgt.

8. Valg til Bryggenets repræsentantskab.

Jørgen Riis blev genvalgt

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

Der var et spørgsmål om status på sagen om GVO-vinduer. Arne Kiilerich besvarede oplyste, at sagen fortsat verserer ved en klageinstans, der forventer at afgøre sagen inden udgangen af året.

Et medlem påpegede, at foreningens ordensregler skal overholdes af medlemmer og fremlejetagere.

Et andet medlem opfordrede den nye bestyrelse til at kigge på cykelkælderens, hvor der står meget andet end cykler.

Eva U. Handberg understregede, at beboerne bør være opmærksomme på sortering af affald og smide affaldet i de rigtige containere.

Næstformanden Lis F. Larsen takkede afslutningsvist for forsamlingens engagerede deltagelse og forsamlingens anerkendelse af bestyrelsens arbejde.

Nye bestyrelsesmedlemmer Nicolai Andersen og Eva U. Handberg takkede for valg.

Afslutningsvis blev Tina Olsens forslag om Børnenes Festdag drøftet af forsamlingen. Der var generelt opbakning fra forsamlingen og Tina Olsen blev opfordret til at lave opslag på foreningens Facebook-side.

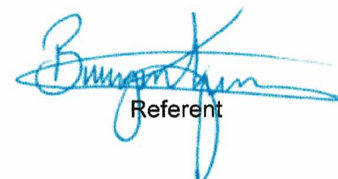
Dirigenten takkede for en god generalforsamling kl. 22.10.

A blue ink signature of the Dirigent, appearing as a stylized 'A' or 'L' shape.

Dirigent

A blue ink signature of the Næstformand, appearing as a cursive 'L' followed by 'F. Larsen'.

Næstformand

A blue ink signature of the Referent, appearing as a cursive 'B' followed by 'Ekman'.

Referent