

A/B EIGI

GENERALFORSAMLINGSREFERAT, EKSTRAORDINÆR 2019

År 2019, mandag den 7. oktober, kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B EIGI i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Pia Saaek de tilstedeværende medlemmer velkommen.

Herefter foreslog bestyrelsesformanden, at advokat Jens Anker Hansen blev valgt til dirigent og administrator Charlotte Lie Aagaard til referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Andel nr.: 2, 7, 9, 10, 11, 12, 17, 19^f, 20, 21, 22, 23, 23, 32, 34^f, 36^f, 39, 40, 46, 48, 49, 50, 51, 55, 57, 59, 60, 62, 64, 68, 69, 71, 81, 86, 87, 88, 92, 93, 95, 98, 99, 103, 104, 106, 107, 109, 111^f, 112, 117, 121^f, 122, 129, 131, 132, 135, 136, 143, 146^f, 147, 153, 154, 158^f, 160, 165, 167, 169, 170, 171, 172, 182, 183, 189, 192^f, 193, 195^f, 196, 203, 205, 206, 207, 208^f, 211, 212, 213, 216, 217, 218, 220, 225, 226^f, 228^f, 229, 232, 233, 234, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 249^f, 252, 253, 256, 258, 261, 266, 268^f, 269, 275, 276, 278, 279, 282, 287^f, 288, 290, 292, 293, 294 og 295^f.

I alt 124 medlemmer var repræsenteret ud af andelsboligforeningens 194 medlemmer, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, bortset fra den foreslåede vedtægtsændring, da dette kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret, hvorfor dette forslag med fornøden kvalificeret majoritet alene kunne vedtages foreløbigt.

Endvidere deltog som særligt indbudte Adam Arndt fra Bryggenet og Michael Wedel fra Jyske Bank.

Ifølge indkaldelsen har generalforsamlingen følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. *Valg af dirigent og referent*

2 **Forslag**

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag:

1. **Bredbånd m.v.**

Indlæggelse af bredbånd i henhold til tilbud fra Bryggenet med mulighed for individuel tilslutning af bredbånd, tv-pakker m.v.

Finansiering:

Udgiften til kabling m.v. andragende i alt ca. kr. 1.350.000 foreslås finansieret af foreningen ved anvendelse af ekstraordinær frigivelse af midler til foreningen fra Grundejernes Investeringsfond.

Investeringen afskrives regnskabsmæssigt over 10 år.

Tilbud og betingelser fra Bryggenet vedlægges som bilag 1.

En repræsentant fra Bryggenet deltager på generalforsamlingen og besvarer spørgsmål.

2. **Konvertering af lån**

Bestyrelsen bemyndiges til:

*at konvertere rentetilpasningslånet oprindeligt stort kr. 241.000.000 samt tillægsbyggelån til et nyt 1% obligationslån med en løbetid på 30 år, herunder afdragsfrihed i de første 10 år.
Anslået årlig ydelse: kr. 3.800.000.*

*at konvertere kontantlån samt provenu kr. 26.000.000 til nyt kontantlån 0,5% med en løbetid på 20 år.
Anslået årlig ydelse: kr. 4.900.000, heraf afdrag kr. 4.000.000.*

En repræsentant fra Jyske Bank deltager i generalforsamlingen.

3. **Etablering af individuelle altaner:**

3.1. *Bestyrelsen stiller forslag om mulighed for etablering af individuelle altaner i henhold til det udsendte projektforslag udarbejdet af altan-gruppen.*

Der er i forslaget bl.a. indeholdt følgende begrænsninger:

3.2. *Der kan alene opsættes 1 altan pr. lejlighed, samt*

3.3. *At altanen afskrives over 30 år, jfr. ABF's anbefaling.*

Finansiering:

Bestyrelsen foreslår, at altanen finansieres ved medlemmets kontante betaling. Der skal stilles sikkerhed for betalingen senest på tidspunktet for byggetilladelse foreligger, idet der i øvrigt henvises til den i prospektet angivne rateplan.

Udgiften til etablering af altan vil være afhængig af placering, og fastsættes når tilbud fra leverandør måtte foreligge.

Der vil til samtlige medlemmer tilgå meddelelse om den forventede pris pr. altan med angivelse af diverse tilvalgsmuligheder.

4. Vedtægtsændringer i forhold til vedligeholdelsesansvar for de nye altaner.

Forslag til vedtægtsændring som tillæg til § 9:

"Det til enhver tid værende medlem med en altan etableret efter 1. januar 2020, er forpligtet til at afholde samtlige løbende vedligeholdelsesudgifter og andre udgifter, der kan henføres til lejlighedens altan, således at alle fremtidige udgifter i den henseende er andelsboligforeningen uvedkommende, herunder udgifter ved etablering og eventuelle skader i den anledning. Undtaget herfra er altandørsparti, der fremadrettet vil blive vedligeholdt af andelsboligforeningen, idet det erstatter et nuværende oprindeligt vinduesparti".

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Se ovenfor.

Ad 2. Forslag**2.1. Bredbånd m.v.**

Jørgen Thyregod oplyste, at andelsboligforeningen ekstraordinært havde fået frigivet midler fra Grundejernes Investeringsfond svarende til ca. kr. 1,5 mio. På sidste års generalforsamling havde bestyrelsen oplyst, at man af det frigivne beløb ønskede at bruge ca. kr. 1,3 mio. til installering af Bryggenet.

Herefter fik Adam Arndt fra Bryggenet ordet og informerede bl.a. om, at det oprindeligt var 20 boligforeninger, der stiftede Bryggenet. Formålet er at levere godt og billigt tv og bredbånd på Islands Brygge. Der henvises til det sammen med indkaldelsen vedlagte tilbud og betingelser hvor bl.a. priser fremgår.

Det blev oplyst, at der bliver trukket nye kabler, hvorfor det ikke vil have nogen indflydelse, såfremt man ønsker at bibeholde sit nuværende bredbånd og tv-løsning med YouSee.

Samtidig blev det oplyst, at hvis man vælger Bryggenet, og man på et senere tidspunkt ønsker en anden udbyder, er der ikke noget til hinder for dette. Det er til enhver tid muligt at skifte udbyder.

De kabler, der er indlagt i ejendommen på nuværende tidspunkt ejes af YouSee. Foreningen vil eje det nye kabelnet.

Det blev endvidere oplyst, at den enkelte beboer selv skal tilkøbe en router, såfremt man ønsker Bryggenet, da denne ikke er inkluderet i prisen.

Bryggenet tilbyder ikke mobiltelefoni eller mobilt bredbånd.

På spørgsmål blev det oplyst, at der er et vist "spillerum" i relation til placering af stikket i de enkelte lejligheder. Man kan som tilkøb med installatøren aftale en anden placering.

Efter yderligere spørgsmål og svar satte dirigenten herefter forslaget til afstemning, og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget blev vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Bestyrelsen vil herefter arbejde videre i samarbejde med Bryggenet om den praktiske installation og kabler m.v. Der vil blive orienteret nærmere herom internt.

2.2. Konvertering af lån:

Bestyrelsesmedlem Jesper Andersen redegjorde for bestyrelsens overvejelser vedrørende omlægning af foreningens nuværende lån til fastforrentede lån, herunder den usikkerhed om boligafgiftens størrelse en forøget rente vil medføre, når det store F9 lån skal omlægges senest om ca. 4 år.

På baggrund af medlemmernes tilkendegivelse på foreningens senest afholdte ordinære generalforsamling har bestyrelsen sammen med sin økonomiske rådgiver, Jyske Bank, gennemgået en række løsningsforslag vedrørende fastforrentede lån som følge af den nuværende meget lave rente.

Det har i forbindelse med disse drøftelser og vurderinger været af afgørende betydning for bestyrelsen, at foreningens ydelse på den efterfølgende omlægning af lånene skulle være nogenlunde af samme størrelse som den hidtidige med tillæg af den supplerende boligafgiftsindtægt, der tilgår foreningen i forbindelse med etablering af knopskydninger med den konsekvens, at man i al væsentlighed undgår boligafgiftsstigninger.

Set i lyset heraf er det bestyrelsens anbefaling, at medlemmerne tiltræder den foreslåede omlægning, der ligger inden for de anførte rammer.

Michael Wedel, Jyske Bank redegjorde herefter for de enkelte låntyper, herunder indfrielsesomkostninger som følge af overgang til et nyt fastforrentet lån, herunder med afdragsfrihed på hovedlånet i 10 år samt afvikling af øvrige lån over 20 år.

Foreningen kan yderligere vurdere, hvorvidt man om 8-10 år på ny skal overveje at omlægge lån ved eventuelle renteændringer, eller afvikling af det nye hovedlån.

Michael Wedel oplyste i den forbindelse, at bemyndigelse til låneomlægning ligeledes omfatter evt. lavere rentesatser end den i forslaget angivne med en heraf afledt lavere ydelse, såfremt renten måtte falde yderligere i forhold til tidspunktet for det afgivne tilbud.

Der blev fra enkelte medlemmers side fremsat forespørgsel om omkostningen til indfrielse af det nuværende F9 lån, der i alt vil andrage ca. 30.000.000, hvilket er indregnet i de fremlagte budgetter og lånetilbud.

Efter yderligere bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget blev vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet. Bestyrelsen er herefter bemyndiget til at omlægge foreningens lån.

2.3. Etablering af individuelle altaner:

Nick Olsen fra altanudvalget fremlagde det i samarbejde med bestyrelsen rejste dagsordensforslag.

Der har været afholdt 2 "åbent hus" møder, hvor ca. 35 medlemmer har deltaget.

Nick Olsen påpegede, at bestyrelsen og altanudvalget bl.a. har lagt vægt på, at altanerne skal være af god kvalitet samt størst og billigst mulige. Man har afventet afslutning af tagprojektet og faldstamme-projektet, førend forslaget skulle fremlægges på en generalforsamling.

På nærværende generalforsamling skal der tages stilling til, om altanudvalget og bestyrelsen skal gå videre med projektet, herunder de centrale vilkår herfor.

Det blev oplyst, at såfremt man tilkendegiver at ønske en altan, skal man betale et aconto beløb, hvilket p.t. er planlagt til ca. den 7. november 2019.

Herefter vil altanudvalget og bestyrelsen kunne igangsætte den officielle proces bl.a. i relation til at udarbejde en ansøgning til kommunen sammen med den valgte entreprenør. Det blev i den forbindelse oplyst, at der er ca. 7½ måneds behandlingstid hos kommunen.

Nick Olsen oplyste endvidere, at der indhentes priser fra 2-4 forskellige leverandører.

Fællesudgifterne i forbindelse med byggesagen vil blive ligeligt fordelt på alle de beboere, der ønsker altan, dog skal de beboere, der får opsat en fransk altan, alene betale ¼ af de fællesudgifter, der vil komme i forbindelse med byggesagen.

Betaling for altanen skal ske ved individuel finansiering af den enkelte andelshaver.

Altanudvalgets fornemmelse er, at kommunen vil godkende altaner fra 1. til 4. sal.

Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling i marts/april 2020 vil det enkelte medlem blive anmodet om at stille en bankgaranti. Herefter kan altanerne bestilles. Det tager ca. 5 dage at opsætte en altan. Altanerne bliver opsat med en lift, hvorfor det ikke er nød-

vendigt at opsætte et stillads. Det vil tage ca. 4-6 måneder at komme rundt om hele ejendommen.

Hvis man ønsker at få opsat en ny radiator eller nedtagning og evt. afpropning i forbindelse med opsætningen af altanen, er denne udgift ikke med i prisen.

Altanudvalget har taget udgangspunkt i, at 80 lejligheder ønsker en altan, men det skal for god ordens skyld bemærkes, at dette er rent hypotetisk.

De eksisterende altaner får højst sandsynlig lov til at blive.

Husk, at man altid er velkommen til at kontakte altanudvalget, hvis man har spørgsmål.

Såfremt der ikke opnås konkret tilladelse fra kommunen til det enkelte medlems altanløsning, vil man naturligvis få det indbetalte aconto beløb retur.

På spørgsmål blev det oplyst, at såfremt man tilmelder sig altan, og man i perioden inden opsætningen sælger sin lejlighed, vil aconto beløbet "gå videre" til køberen, der således efterfølgende er forpligtet til at afholde udgiften til altan.

Det blev endvidere oplyst, at grunden til at lejlighederne i stuen mod gården ikke får tilbudt altan er, at altanen skal være ca. 2,2 meter over gadeplan for ikke at skabe karambolage med fortovet.

Grunden til, at lejlighederne mod gården ikke kan få altan, er bl.a. fordi, der ligger kloaker, hvor altanerne skal være, og det vil kræve en stor og dyr kloakomlægning, da der skal være mulighed for at få løbende adgang til kloakkerne.

Flere medlemmer udtrykte bekymring omkring lystab især i stue- og hjørnelejlighederne, og det blev i den forbindelse oplyst, at Københavns Kommunes retningslinjer er, at lystabet i lejlighederne naturligvis skal være mindst muligt. Det er kommunen, der udregner lystabet og vurderer, om det overskrider de vedtagne tolerancegrænser.

Et medlem anbefalede, at det er firmaet, der skal opsætte altanerne, der går i dialog med kommunen. Det kan sommetider gøre proceduren enklere.

Det blev oplyst, at der i forbindelse med byggesagen vil blive tegnet en all-risk forsikring, og såfremt der sker skader undervejs, vil denne forsikring dække i tilfælde, hvor skadesårsagen ikke kan henføres til entreprenøren.

Den løbende fremadrettede vedligeholdelse af altanen skal den enkelte andelshaver selv stå for.

Der var herefter en livlig debat.

Flere medlemmer mente, at det skulle være muligt at få to altaner. Et af argumenterne for, at man ikke må få opsat to altaner, var hensynet til lysindfaldet hos underboen.

Enkelte medlemmer tilkendegav, at der var for mange punkter, der ikke var afklaret ordentligt, til at man kunne sætte forslaget til afstemning på nærværende generalforsamling.

Altanudvalget tilkendegav, at man fandt altansagen for oplyst på et fyldestgørende grundlag til at træffe beslutning, ligesom man har forestillet sig at ansøge om opsætning af altanerne i ranke og ikke spredt rundt omkring på facaden, navnlig mod gadesiden.

Det var ikke muligt at informere om, i hvilket omfang altanerne vil have en positiv virkning på en valuarvurdering, da der er tale om individuelle altaner.

Endeligt bindende tilsagn skal ske efter afholdelse af den ordinære generalforsamling i 2020, mens aconto beløbet skal betales som ovenfor nævnt forhåbentligt senest den 7. november 2019.

Vedligeholdelsen af altanen afholdes af den enkelte beboer, således at det ikke vil have indflydelse på de øvrige beboere, der ikke får opsat altan. Altandørspartiet er dog andelsboligforeningens vedligeholdelsespligt, idet det erstatter et nuværende oprindeligt vinduesparti.

Hvis forslaget bliver godkendt på nærværende generalforsamling, har man mulighed for på et senere tidspunkt at få opsat en altan, såfremt man ønsker dette, men det kræver, at man først skal ansøge om tilladelse hos bestyrelsen. Merudgiften forventes dog at være betragtelig.

Der er normalt en afskrivningsprofil på 30 år på lette altaner og 40 år på tunge altaner. ABF anbefaler 30 års afskrivning, men det er andelsboligforeningen, der selv bestemmer afskrivningsprofilen, da der ikke er nogen lovgivning herom.

Nick Olsen foreslog, at man kunne lave 2 afstemninger, én med afskrivning over 30 år og én med afskrivning over 40 år.

Det blev i den forbindelse oplyst, at såfremt man på nærværende generalforsamling beslutter en afskrivningsprofil, er det ikke muligt at ændre denne på et senere tidspunkt, medmindre der kommer lovgivning på området.

Jørgen Thyregod oplyste, at det er bestyrelsen og ikke altanudvalget, der anbefalede en afskrivning, der følger ABF's vejledning på 30 år, men at man kunne leve med en lidt længere periode.

AFSTEMNINGER:

1) AFSKRIVNINGSPERIODE:

Herefter satte dirigenten forslaget omkring afskrivning over henholdsvis 30 år og 40 år til afstemning og kunne konstatere, at afskrivningsprofilen over 40 år blev vedtaget med overvældende majoritet.

2) ANTAL ALTANER, INCL. OPRINDELIGE:

Hvis man har en oprindelig altan i forvejen, er det jfr. indkaldelsen ikke muligt at få yderligere en altan, da hver enkelt lejlighed kun må have 1 altan.

Flere medlemmer tilkendegav, at dette ikke var rimeligt, hvorfor det som alternativt forslag blev besluttet at sætte til afstemning, hvorvidt det skal være muligt at få opsat en yderligere 1 altan, selvom man har en oprindelig altan. En overvældende majoritet stemte for, at alle kan få en altan, også selvom man har en oprindelig altan i forvejen.

3) ANTAL ALTANER – NYE:

Herefter satte dirigenten forslaget, hvorvidt man må opsætte indtil 2 nye altaner pr. lejlighed, til afstemning.

Der blev stemt ved stemmesedler:

51 medlemmer stemte for forslaget.

53 medlemmer stemte imod forslaget.

Det blev således vedtaget, at det kun er tilladt at opsætte én ny altan pr. lejlighed.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning om foreningens generelle tilladelse til opsætning af individuelle altaner, og på de netop vedtagne vilkår.

Forslaget blev vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

2.4. Vedtægtsændringer i forhold til vedligeholdelsesansvar for de nye altaner.

Forslag til vedtægtsændring som tillæg til § 9.

Den foreslåede vedtægtsændring drejer sig om, at vedligeholdelsespligten på de nye altaner påhviler den enkelte andelshaver, som har fået opsat en altan efter den 1. januar 2020, dog vil altandørspartiet være andelsboligforeningens vedligeholdelsespligt, idet det erstatter et nuværende oprindeligt vinduesparti.

Såfremt der sker skader på bygningen som følge af at altanen eventuelt knækker, vil det være ejendommens bygningsforsikring, der dækker de afledte bygningssskader.

Et medlem foreslog, at man oprettede en altanfond, hvor de enkelte beboere, der får opsat en altan, kan indbetale et nærmere fastsat beløb, som kan bruges til diverse udgifter vedrørende altanerne.

Efter yderligere bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet, men idet quorum kravet (krav til antal repræsenterede) i henhold til foreningens vedtægter imidlertid ikke var opfyldt, kunne forslaget alene foreløbigt vedtages.

Forslaget vil derfor blive medtaget på den ordinære generalforsamling i 2020 til endelig vedtagelse.

- o -

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, takkede formanden medlemmerne for det store fremmøde.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.55 og takkede for god ro og orden.

---oo0oo---

København, den 21/10 2019

Jens Anker Hansen
Dirigent

København, den 21/10 2019

Pia Saaek

Pia Saaek

Jørgen Thyregod

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røygård

Eva Sørensen

Eva Sørensen