

A/B EIGI

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, onsdag den 3. april kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B EIGI i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Pia Saaek de tilstedeværende medlemmer velkommen og præsenterede "panelet", der bestod af den øvrige bestyrelse, henholdsvis Jørgen Thyregod, Jesper Andersen, Per Røygard og Eva Søren, advokat Jens Anker Hansen, administrator Charlotte Lie Aagaard, begge fra Qvortrup Administration A/S, revisor Carsten Ingemann Johansen, fra revisionsfirmaet Grant Thornton samt Kasper Cronberg fra Bang & Beenfeldt.

Herefter foreslog formanden, 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 lovligt indvarslet.

I alt 127 medlemmer var tilstede ud af andelsboligforeningens 199 medlemmer, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

I henhold til vedtægternes § 21 har generalforsamlingen følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. *Valg af dirigent og referent*
2. *Bestyrelsens beretning, vedlagte bilag 1*
3. *Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten, vedlagte bilag 2*
4. *Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften (indeholdt i årsrapporten)*
5. *Forslag:*

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

- 1) **Altaner.**

Bestyrelsen og altanudvalget anmoder om medlemmernes stillingtagen til:

"Hvorvidt bestyrelsen og altanudvalget skal arbejde videre med indhentelse af konkret tilbud og vilkår på etablering af individuelle altaner mod gård- og gadeside".

Såfremt forslaget vedtages, vil det blive behandlet på ny på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2019.

2) Venteliste.

Et flertal i bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af:

"Såfremt medlemmerne bytter bolig, bliver begge parter efterfølgende flyttet nederst på den interne venteliste i anciennitetsmæssig rækkefølge".

3) Fibernetløsning – bredbånd og tv.

Bestyrelsen ønsker medlemmernes tilkendegivelse af:

"Hvorvidt man skal arbejde videre med indhentelse af tilbud på fremtidig fibernet-løsning herunder med bedre og billigere hastighed for bredbånds- og tv-løsninger".

Udgiften til udskiftning af forsyningsanlægget forventes at udgøre ca. kr. 1,5 mio., der eventuelt kan finansieres ved anvendelse af frivogne G.I. midler m.v.

Endelig beslutning om udskiftning skal træffes på en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg

- a) *Formand (ej på valg)*
- b) *Bestyrelse*

Følgende er på valg:

Per Røygaard (modtager genvalg)

Eva Sørensen (modtager genvalg)

- c) *Suppleant*

7. Eventuelt

AD. 1 Valg af dirigent og referent.

Se ovenfor.

AD 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremlagde i tilslutning til den udsendte skriftlige beretning følgende:

Forrige år fik ejendommen lavet faldstammer og stigstreng og sidste år blev det store tagprojekt påbegyndt.

Af vedligeholdelsesarbejder der var foretaget siden sidste ordinære generalforsamling kan bl.a. nævnes:

- Ombygning af varmecentralen.
- Belysning er udskiftet til LED lys
- Løbende udskiftning af fedtbrønde/køkkenbrønde.
- Undersøgelse af kloakkerne, da der for en kort stund var "besøg" af rotter. Hele kloaksystemet er i øjeblikket ved at blive undersøgt, og i den forbindelse har man bl.a. kunne konstatere, hvor der skal udskiftes sammenbrudte/defekt gamle kloakker.
- Strengreguleringsventiler er blevet udskiftet
- Nye dørtelefoner

Formanden opfordrede på ny medlemmerne til at huske, at

- Køkkenaffald skal i de grønne skraldespande og kun til kanten
- Bioaffaldsspandene er kun til bioaffald
- Aviser skal i avisspanden
- Storskrald skal i storskraldsrummet – ikke byggeaffald, som man selv skal fjerne – er man i tvivl kan man spørge viceværterne
- Papcontaineren er kun til pap – det vil være så fint, hvis man slår papkasserne sammen, så kan der nemlig være mere
- Cigarettskod samler man op og smider **ikke** i gården

--oo00oo--

På spørgsmål om hvornår aflæsning af vand og fjernaflæsning af varme begynder, oplyste formanden, at bestyrelsen på nuværende tidspunkt ikke kunne give nogen endelig tidshorisont, bortset fra at det indgår i det løbende bestyrelsesarbejde.

Et medlem opfordrede til, at man ikke opbevarer skrald og effekter på bagtrapperne. I nogle opgange er det næsten ikke til at komme frem, og det er samtidig ulovligt grundet brandmæssige hensyn.

Det blev oplyst, at såfremt man konstaterer fugtskader på ejendommen, skal man omgående kontakte viceværterne.

Et medlem spurgte om, hvornår stilladset i lille gård bliver fjernet. Bestyrelsen oplyste, at dette ville ske om ca. 2 uger. Det blev i den forbindelse ligeledes oplyst, at cykler skal placeres i kælderen og ikke i gården, hvilket ligeledes gælder for store gård.

Efter enkelte yderligere bemærkninger, blev bestyrelsens og formandens beretning herefter taget til efterretning.

AD. 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen gennemgik årsregnskabet for året 2018.

Indtægterne for året 2018 var budgetteret med kr. 16.667.000, men havde reelt været i alt kr. 16.637.481.

Da andelsboligforeningen i årets løb havde solgt nogle lejligheder var lejeindtægten blevet mindre og boligafgiften blevet højere.

Omkostningerne for året 2018 var budgetteret med kr. 9.332.900, men havde reelt været kr. 7.497.036.

Årets resultat udgjorde en saldo på kr. 2.532.263.

Foreningens egenkapital androg kr. 56.468.207.

På spørgsmål vedrørende andelshavernes hæftelsesforhold oplyste revisor, at andelshaverne ikke hæfter individuelt for kreditforeningslånet men alene med ens eget indskud.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev årsregnskabet for 2018 herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag til en uændret andelskrone på kr. 2.800 pr. m² blev enstemmigt vedtaget.

Andelskronen på kr. 2.800 gælder således som udgangspunkt fra nærværende generalforsamling og indtil kommende ordinære generalforsamling.

--oo00oo--

Herefter gennemgik statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen budgettet for 2019 med uændret boligafgift.

Indtægterne var budgetteret med kr. 16.002.000 og udgifterne med kr. 15.895.800, hvorefter årets resultat ville udgøre et forventet overskud på i alt kr. 106.200.

I budgettet var der ikke taget højde for en yderligere indtægt vedrørende boligafgift p.g.a. knopskydningen samt en forhøjet lejeindtægt, hvorfor indtægterne forventes ca. kr. 500.000 højere.

Bestyrelsesmedlem Jesper Andersen informerede om, at der var afsat kr. 200.000 under posten foreningsomkostninger, således at hvervet som formand og næstformand blev lønnede stillinger med kr. 8.000 pr. person pr. måned, grundet deres store indsat i foreningen.

Det blev oplyst, at der mangler at blive optaget ét lån i forbindelse med tag-sagen. Bestyrelsen har valgt at dele lånet op i 2 etaper, således at det modsvarer likviditetsbehovet.

Revisoren gennemgik herefter andelsboligforeningens nuværende lån.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

AD. 5 Forslag.

1) Altaner.

Bestyrelsen og altanudvalget anmoder om medlemmernes stillingtagen til:
"Hvorvidt bestyrelsen og altanudvalget skal arbejde videre med indhentelse af konkret tilbud og vilkår på etablering af individuelle altaner mod gård- og gadeside".

Såfremt forslaget vedtages, vil det blive behandlet på ny på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2019.

Formanden for altanudvalget fremlagde bestyrelsens og altanudvalgets overordnede løsningsforslag og oplyste, at man havde kontakttet flere forskellige leverandører. Det blev foreslået, at man eventuelt vælger en altantype, der er nogenlunde identisk med de altaner, der er på ejendomme i nærområdet.

En altan koster ca. kr. 130.000-170.000 afhængig af størrelse. Det blev i den forbindelse oplyst, at priserne er baseret på opsætning af 80 altaner, hvorfor de endelige priser ikke kendes på nuværende tidspunkt.

Det vil blive undersøgt, hvordan lysindfaldet vil påvirke de underliggende lejligheder, og retningslinjerne fra kommunen, bl.a. i relation til skygge-gener, vil naturligvis blive fulgt.

Prisen for en altan er afhængig af hvilken etage altanen skal opsættes. Prisen for en altan på 1.- 3. sal er stort set identiske.

Der vil ligeledes blive taget højde for eventuelle støjgener i gården. Det blev samtidig oplyst, at der vil blive udarbejdet en husorden vedrørende reglerne for brug af altanerne, hvilken skal vedtages på en generalforsamling.

Det blev for god ordens skyld pointeret, at såfremt det bliver vedtaget, at bestyrelsen og altanudvalget skal arbejde videre med indhentelse af tilbud mv. på etablering af individuelle altaner, vil forslaget blive fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling til eventuel vedtagelse.

Et massivt flertal blandt medlemmerne stemte for, at bestyrelsen og altanudvalget bemyndiges til at gå videre med indhentelse af tilbud mv.

2) **Venteliste.**

Et flertal i bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af:

”Såfremt medlemmerne bytter bolig, bliver begge parter efterfølgende flyttet nederst på den interne venteliste i anciennitetsmæssig rækkefølge”.

Jesper Andersen redegjorde for forslaget og oplyste bl.a., at der på nuværende tidspunkt ikke er anført noget i vedtægterne omkring brugen af sin ”plads” på den interne venteliste, såfremt man internt bytter bolig hvilket indebærer, at man af flere omgange kan bytte sig til en større bolig.

Efter enkelte bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning, og et overvældende antal af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget.

3) **Fibernetløsning – bredbånd og tv.**

Bestyrelsen ønsker medlemmernes tilkendegivelse af:

”Hvorvidt man skal arbejde videre med indhentelse af tilbud på fremtidig fibernet-løsning herunder med bedre og billigere hastighed for bredbånds- og tv-løsninger”.

Udgiften til udskiftning af forsyningsanlægget forventes at udgøre ca. 1,5 mio., der eventuelt kan finansieres ved anvendelse af frigivne G.I. midler m.v.

Endelig beslutning om udskiftning skal træffes på en ekstraordinær generalforsamling.

Næstformanden begrundede bestyrelsens forslag. Bryggenet koster eksempelvis kr. 65,00 pr. måned og bestyrelsen har kendskab til andre ejendomme, hvor bredbåndet fungerer rigtig godt. Bestyrelsen har holdt møder med Bryggenet. Installationen koster ca. kr. 1.500.000 og bestyrelsen foreslår, at installationen eventuelt finansieres ved anvendelse af frivogne G.I. midler m.v.

Man kan få yderligere informationer på Bryggenets hjemmeside.

Det blev oplyst, at installationen ikke vil have nogen indflydelse, såfremt man har fastnet-telefoni.

Dirigenten kunne efter afstemning konstatere, at et overvældende antal medlemmer stemte for, at bestyrelsen bemyndiges til at gå videre med indhentelse af tilbud mv.

4) Dennis Larsen havde stillet 2 forslag:

1) At vi gennemfører en valuarvurdering i år og justerer andelsværdien på en ekstraordinær generalforsamling i år.

Dennis Larsen fremlagde sit forslag, der ligeledes var drøftet på sidste års ordinære generalforsamling.

Revisor informerede om valuarens arbejde i relation til udarbejdelse af en valuarvurdering. Det vil være forbundet med nogen usikkerhed, hvis der foretages en vurdering af ejendommen, mens nogle renoveringsarbejder er færdige og andre ikke. Hvis man på nuværende tidspunkt skulle have udarbejdet en valuarvurdering, vil det være anbefalelsesværdigt at medtage en "buffer" til ekstraordinære udgifter.

Jesper Andersen bemærkede, at det på sidste års generalforsamling blev besluttet, at når tag-sagen er færdig, vil der til den efterfølgende generalforsamling blive indhentet en valuarvurdering til fremlæggelse og eventuel vedtagelse.

Det blev samtidig oplyst, at en valuarvurdering skal udarbejdes hvert år.

Bestyrelsen ønsker at beslutningen fra sidste års generalforsamling fastholdes, således at valuarvurdering først udarbejdes, når tagprojektet er færdigt.

Efter yderligere bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at et overvældende antal medlemmer stemte imod forslaget, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

2) At vi foretager en istandsættelse af legepladsen i lille gård i 2019.

Dennis Larsen fremlagde sit forslag og bemærkede bl.a. at legepladsen nærmest er ubrugelig grundet byggeaffald m.v.

Formanden oplyste, at bestyrelsen mener, at legepladserne i begge gårde skal istandsættes. Bestyrelsen vil gerne være med til at se på, hvad der kan laves lige nu. Sandet i sandkasserne vil bl.a. blive udskiftet nu. Bestyrelsen foreslår, at der på et tidspunkt bliver nedsat et udvalg, der kan komme med forslag til istandsættelse af legepladserne.

Et medlem påpegede, at det måske er muligt at få tilskud fra Kommunen.

Det blev aftalt, at bestyrelsen undersøger, hvad der er mulighed for at gøre ved legepladserne her og nu, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

AD. 6 Valg.

På valg var Per Røygård og Eva Sørensen, der begge blev genvalgt med applaus for en 2-årig periode.

Herefter har bestyrelsen følgende sammensætning:

Formand	Pia Saaek	Gunløgsgade 5, st. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2020
BM	Jørgen Thyregod	Egilsgade 6, 4. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2020
BM	Jesper Andersen	Islands Brygge 25, 4.th	2300 Kbh. S.	På valg i 2020
BM	Per Røygård	Egilsgade 18, 1. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2021
BM	Eva Sørensen	Egilsgade 10, 1. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2021

Svend Christiansen, Gunløgsgade 11, 4. th. blev valgt som suppleant for 1 år.

AD. 7 Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

Nedsat udvalg til fornyelse af døre:

På spørgsmål blev det oplyst, at der ikke er nedsat et udvalg omkring fornyelse af døre, men at nogle medlemmer i Gunløgsgade 7 har indhentet tilbud på sikkerheds- og branddøre. Tilbuddet må meget gerne mailles til bestyrelsen.

Må beboere selv renovere deres opgange:

Bestyrelsen ønsker ikke, at medlemmerne selv renoverer deres opgange, da der gerne skal være ensartethed i alle opgange og i en acceptabel kvalitet.

Bestyrelsesarbejdet:

Et medlem roste bestyrelsen for deres store indsats, hvilket forsamlingen tilsluttede sig med applaus.

Brandalarmer:

Der vil på et tidspunkt blive opsat brandalarmer i opgangene. Bestyrelsen arbejder aktivt herfor.

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

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 20.15 og takkede for god ro og orden.

København, den 25/04 2019

Jens Anker Hansen
Dirigent

København, den 24/4 2019

Pia Saaek

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røygaard

Eva Sørensen