
A/B EIGI

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING TIRSDAG DEN 28. MARTS 2017

Advokat (H), partner Henrik Qwist
hq@qbadv.dk

21. APRIL 2017
J.nr. 10159

QWIST & BRÆMER ADVOKATPARTNERSELSKAB
Rådhuspladsen 55, 3. sal
1550 København V
Tlf. 70 60 58 59
CVR.nr. 37 92 63 45
www.qbadv.dk

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Tirsdag den 28. marts 2017 kl. 18.30 afholdtes i Kulturhuset på Islands Brygge ordinær generalforsamling for A/B EIGI med følgende:

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg
7. Eventuelt

Formand Pia Saaek bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens første ordinære generalforsamling efter stiftelse den 15. december 2015. Pia Saaek præsenterede bestyrelsen: Jørgen Thyregod, Jesper Andersen, Trine Vibeke Bay, Therese Thiele, Per Røygård, Kasper Korsholm, Eva Sørensen og Mikkel Broe. Derefter præsenterede Pia aftenens gæster Charlotte Lie Aagaard, Lene Heide samt advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, revisor Carsten Ingemann Johansen, Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab og advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formand Pia Saaek foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som aftenens dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, jfr. § 22. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 187 medlemmer var 120 repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af samtlige punkter på dagsordenen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som beslutningsreferat med gengivelse af aftenens beslutninger og ikke nødvendigvis alle diskussioner og tilkendegivelser.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Pia Saaek aflagde på bestyrelsens vegne beretning for perioden fra foreningens overtagelse af ejendommen den 1. januar 2016 og til generalforsamlingen. Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt til andelshaverne inden generalforsamlingen.

Fra formandens beretning skal specielt fremhæves:

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

- Efter et spændende forløb op til stiftelsen nåede vi i mål og det hårde arbejde med foreningens drift begyndte.
- På den stiftende generalforsamling blev der valgt en stor bestyrelsen med 9 medlemmer. Vurderingen er nu, at en bestyrelse på 7 medlemmer er mere passende.
- Bestyrelsen har valgt en model, hvor formand og næstformand er meget inde over alt, hvad der foregår i ejendommen. Det tager tid, men til gengæld har bestyrelsen styr på alt.
- Ved stiftelsen lå der en vedligeholdelsesplan, som skulle følges, og der var afsat penge i budgettet til det. Bestyrelsen valgte at prioritere faldstammer og stigrør først og tag efterfølgende. Bestyrelsen holder møde ca. hver 3. uge og Jørgen og Pia holder møde med viceværterne én gang om ugen. Nu er der også byggemøder og ét ugentligt møde sammen med Lars for spørgsmål vedrørende byggesagen.
- Jørgen og Pia holder derudover jævnligt møder med administrator, rådgivende ingeniører, beboere, socialforvaltningen, erhvervsdrivende mv.
- Når erhvervslejemål bliver ledige, udarbejdes ny opdateret kontrakt. Indtil nu er der lavet 5 nye kontrakter.
- Der er nok at tage fat på og de næste projekter er oprydning i kældrene, registrering af brugsret til kælder- og loftsrum, lys på trappeopgangene og i gården mv.
- Også økonomien har bestyrelsen fokus på.
- Bestyrelsen ønsker en forening, hvor alle beboere respekterer hinanden, uanset reglerne i vedtægt og husorden og tager hensyn til hinanden. Bestyrelsen ønsker ikke at bruge sin tid på at være politimænd. Dialog mellem beboerne løser oftest de fleste problemer.

Formanden Pia Saaek og bestyrelsesmedlem Jørgen Thyregod besvarede spørgsmål fra forsamlingen vedrørende tagprojekt, erhvervslejemål, kælderrydning mv.

Herefter konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af generalforsamlingen med klapsalver.

Ad 3 – Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Statsaut. revisor Carsten Ingemann Johansen, Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik foreningens årsrapport 2016 med status pr. 31. december 2016 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Årsrapporten er med en blank revisionspåtegning. Det betyder, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver samt finansielle stilling pr. 31. december 2016.
- Resultatopgørelsen – foreningens driftsregnskab for perioden 15. december 2015 – 31. december 2016 blev gennemgået i hovedtræk. Foreningens driftsregnskab viser et overskud på kr. 4.568.660,00. Overskuddet skyldes dels at foreningens afdragsbetaling på banklånet ikke er blevet iværksat i perioden,

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

dels at de ved stiftelsen budgetterede renoveringsarbejder endnu ikke er betalt. Resultatet er særdeles tilfredsstillende.

- Balancen – foreningens aktiver og passiver blev gennemgået. Foreningens ejendom er i regnskabet værdiansat til anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger, i alt kr. 308.813.176,00. Foreningens egenkapital er i regnskabet opgjort til 47.039.060,00.
- S sammensætningen af foreningens lån fremgår af regnskabets note 20. Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens realkreditlån. Foreningens medlemmer hæfter personligt og pro rata for foreningens banklån i Jyske Bank.

Under gennemgangen besvarede statsaut. revisor Carsten Ingemann Johansen, bestyrelsesmedlem Jørgen Thyregod samt formand Pia Saaek løbende spørgsmål fra forsamlingen, herunder til vicevært og øvrige omkostninger fra forsamlingen.

Dirigenten konstaterede herefter, at foreningens årsrapport 2016 var énstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik statsaut. revisor Carsten Ingemann Johansen andelsberegningen – note 1 til årsrapporten. Bestyrelsen indstiller, at foreningens driftsoverskud på kr. 4.568.650,00 holdes udenfor egenkapitalberegningen som en buffer. På den baggrund henstiller bestyrelsen, at andelskroneværdien fastsættes til 1, svarende til en andelsværdi på kr. 2.800,00 pr. m².

Advokat Henrik Qwist redegjorde kort for, at foreningen ikke kan skifte vurderingsprincip for opgørelse af ejendommens værdi, men skal værdiansætte ejendommen til anskaffelsesprisen. Først efter 2 år kan foreningen eventuelt vælge at skifte vurderingsprincip.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens indstilling om en andelskrone på kr. 2.800,00 pr. m² blev énstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 A) gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling i marts 2018, selv om der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

Ad 4 – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Bestyrelsesmedlem Jørgen Thyregod gennemgik det fremsendte budgetforslag (regnskabets side 21) og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Det blev præciseret, at budgetforslaget ikke indeholder en stigning i boligafgiften.

Dirigenten konstaterede, at budgettet for 2017 var énstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen har fremsat fire forslag, mens en andelshaver har stillet et forslag. Først behandles bestyrelsens forslag.

1) Lånefinansiering af faldstammeprojektet

Bestyrelsesmedlem Jørgen Thyregod redegjorde for, at det ved foreningens stiftelse blev besluttet at gennemføre istandsættelsesarbejder på ejendommen i henhold til rapport fra Peter Jahn & Partnere A/S på ca. kr. 45 mio. Heraf var der budgetteret med udskiftning af faldstammer og vandinstallationer. Bestyrelsen har valgt

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

at prioritere faldstammeprojektet og foreløbigt udskyde tagprojektet. Projektet er igangsat og har et budget på samlet kr. 20 mio. På foreningens stiftende generalforsamling fik bestyrelsen bemyndigelse til at igangsætte projektet finansieret med F9-lån uden afdrag.

Bestyrelsen ønsker nu en bemyndigelse til at finansiere "faldstammeprojektet" med et budget på ca. kr. 20 mio. med 30-årigt realkreditlån med afdrag og fast rente. 80% af projektet eller ca. kr. 16 mio. kan finansieres med realkreditlån. Det forventes, at det fastforrentede realkreditlån med afdrag kan holdes indenfor det netop vedtagne budget.

På forespørgsel oplyste advokat Henrik Qwist, at i det omfang budgettet for "faldstammeprojektet" ikke holder, således at det vil være nødvendigt at optage større realkreditlån og finansieringen derved bliver ændret, vil det kræve en ny generalforsamlingsbeslutning. I givet fald vil bestyrelsen indkalde til ny generalforsamling herom.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen énstemmigt vedtog at give bestyrelsen bemyndigelse til at lade "faldstammeprojektet" finansiere ved optagelse af størst muligt realkreditlån i BRF Kredit, 30-årigt lån med fast rente og afdrag. Lånet med forventet størrelse på kr. 16.000.000 optages ved arbejdernes afslutning ca. i december 2017.

2) Vedtagelse af husorden

Bestyrelsesmedlem Jesper Andersen gennemgik på bestyrelsens vegne bestyrelsens forslag til "husorden og retningslinjer". Jesper Andersen besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Specielt blev der stillet spørgsmål til reglernes indhold vedrørende husdyr samt støjende adgang fra lejlighederne og tidsrummet for, hvornår man ikke må udføre arbejder i lejlighederne.

Det blev præciseret, at husordenen fortsat ikke tillader beboere i foreningens ejendom at holde hund. Andre husdyr må heller ikke være til gene for andre beboere.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til afstemning med følgende resultat:

For ny husorden og retningslinjer:	111
Imod ny husorden og retningslinjer:	4
Hverken for eller imod:	5

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til "husorden og retningslinjer" var vedtaget med overvældende flertal. Reglerne er derfor gældende for fremtiden.

3) Måler på vandforbrug – afstemning om at overgå til forbrugsbestemt betaling af vand

Bestyrelsesmedlemmet Jørgen Thyregod redegjorde nærmere for bestyrelsens forslag.

Foreningens "faldstammeprojekt" indebærer, at der opsættes individuelle vandmålere i hver enkelt lejlighed. Derved bliver der nu mulighed for at foretage opmåling af hver enkel lejligheds forbrug af såvel varmt som koldt vand.

På forespørgsel redegjorde advokat Jens Anker Hansen for reglerne om individuel måling af vandforbrug. Der er krav om, at hvert enkelt lejermåls varmtvandsforbrug måles og opkræves individuelt, når det er praktisk muligt, mens der ikke er lovmæssigt krav om, at hvert enkelt lejermåls samlede vandforbrug opmåles og betales individuelt.

Jørgen Thyregod oplyste, at foreningen i dag betaler ISTA kr. 121.000,00 årligt for aflæsning af beboernes forbrug af varme.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

En udskiftning af varmemålerne til elektroniske målere koster ca. kr. 150.000,00. Herefter vil Techam kunne foretage aflæsning af hver enkel lejligheds forbrug af både varme og vand elektronisk til en samlet årlig udgift på ca. kr. 50.000,00. På sigt vil foreningens løbende driftsudgift således blive mindre, ligesom man opnår det formål, at hver enkel boligs vandforbrug betales individuelt, ligesom aflæsning for fremtiden ikke vil kræve, at der gives adgang til lejlighederne.

Samtidig oplyste Jørgen Thyregod, at udgiften til udskiftning af varmemålerne til nye elektroniske målere er medtaget i budgettet for "faldstammeprojektet".

Dirigenten konstaterede, at forslaget var énstemmigt vedtaget.

4) Nedsættelse af altanudvalg

Formand Pia Saaek redegjorde for, at flere beboere havde udtrykt ønske om at få opsat altaner. Det er vigtigt, at der laves en samlet plan for ejendommen. Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at der nedsættes et altanudvalg med ca. 5 deltagere, således at dette udvalg refererer til bestyrelsen. Bestyrelsesmedlem Jørgen Thyregod vil deltage i udvalget.

Andelshaver Nick Olsen redegjorde for planerne om altanudvalgets nedsættelse, samt at han vil være ankermand i dette udvalg. Nick Olsen har allerede kontaktet altanfirmaer og er gået i gang med planerne.

Altanudvalget består foreløbigt af følgende andelshavere:

Nick Olsen	niol@nnit.com
Kit Panduro	
Jørgen Thyregod	

Andelshavere, som er interesseret i at høre mere til altanprojektet eller at deltage i arbejdet, er velkomne til at kontakte udvalget v/Nick Olsen på niol@nnit.com.

Spørgsmål om omsætning af altaner, finansiering samt mulighederne mod gade henholdsvis gård blev kort drøftet, men udsat til videre behandling på en generalforsamling, hvor altanudvalgets resultater kan forelægges.

B. Forslag fra andelshavere:

Dirigenten konstaterede, at andelshaver Karen Mimi har fremsat forslag om, at der installeres lås på foreningens opgangsbagdøre. Alle andelshavere har modtaget underretning om forslaget inden generalforsamlingen.

Andelshaver Karen Mimi motiverede forslaget. Forslaget stilles først og fremmest for at øge sikkerheden mod indbrud. Udgiften er begrænset og i forslaget opgjort til ca. kr. 33.800,00 inkl. moms og montering på 26 bagdøre.

Bestyrelsesmedlem Jørgen Thyregod oplyste, at det tillige vil være nødvendigt, at der på dørene sættes dørlukkere, således at prisen mere realistisk bliver på ca. kr. 80.000,00 inkl. moms.

Forslaget blev drøftet indgående.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For: 40
Imod: 62
Hverken for eller imod: 16

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Ad 6 – Valg

Dirigenten orienterede om, at bestyrelsen i henhold til vedtægtens § 26 kan bestå af en formand og yderligere 4-10 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. På foreningens stiftende generalforsamling blev der nedsat en stor bestyrelse med formand og yderligere 8 medlemmer.

Bestyrelsen indstiller, at antallet af bestyrelsesmedlemmer reduceres fra de nuværende 9 til 7 medlemmer.

Dirigenten oplyste, at 2 bestyrelsesmedlemmer, Kasper Korsholm og Therese Thiele, udtræder af bestyrelsen og ikke ønsker genvalg.

Øvrige bestyrelsesmedlemmer på valg modtager alle genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, hvorvidt der er øvrige kandidater til de ledige bestyrelsespladser. Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater. Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Pia Saaek	Gunløgsgade 5, st. tv.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Thyregod	Egilsgade 6, 4. tv.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Jesper Andersen	Islands Brygge 25, 4. th.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Trine Vibeke Bay	Egilsgade 8, 3. th.	På valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Per Røyggaard	Egilsgade 18, 1. tv.	På valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Eva Sørensen	Egilsgade 10, 1. tv.	På valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Broe	Egilsgade 18, 2. tv.	På valg 2019

Ad 7 – Eventuelt

Dirigenten indledte med at oplyse, at under dette punkt kan alt diskuteres, men intet vedtages. Følgende punkter blev drøftet:

- En andelshaver spurgte, hvorvidt tidsplanen for "faldstammeprojektet" holder. Formand Pia Saaek oplyste, at arbejdet pt. er foran tidsplanen, hvorfor det forventes, at tidsplanen holder.
- Der er i dag i ejendommen installeret net fra TDC. Spørgsmål om, hvorvidt foreningen kan overgå til Bryggenet. Dette blev afvist, idet TDC ejer nettet i ejendommen. Det vil derfor blive for dyrt.
- En andelshaver opfordrede til, at beboere ikke stiller affald på bagtrappen.

Flere andelshavere udtrykte endelig stor tak til bestyrelsen for det store arbejde, som bestyrelsen har udført i det forløbne år.

Advokat Henrik Qwist hævdede herefter foreningens første ordinære generalforsamling 2017, ca. kl. 21.00, idet han samtidig takkede for god ro og orden samt gode konstruktive diskussioner om foreningens økonomi og forhold.

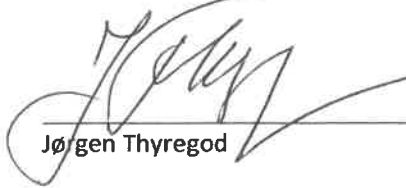
Som dirigent og referent

Henrik Qwist, advokat

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER



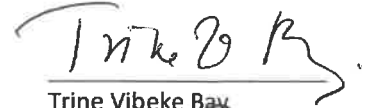
Pia Saaek, formand



Jørgen Thyregod



Jesper Andersen



Trine Vibeke Bay

Per Røygard



Eva Sørensen



Mikkel Broe