

A/B EIGI

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, mandag den 9. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B EIGI i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Pia Saaek de tilstedeværende medlemmer velkommen.

Herefter foreslog formanden, at advokat Jens Anker Hansen blev valgt til dirigent og administrator Charlotte Lie Aagaard til referent, begge Qvortrup Administration A/S, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

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

I alt 141 medlemmer var tilstede ud af andelsboligforeningens 199 medlemmer, hvorfor generalforsamlingen var umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Endvidere deltog statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen fra revisionsfirmaet Grant Thornton.

I henhold til vedtægternes § 21 har generalforsamlingen følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning (vedlagt)
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:

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

- 1) Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsmæssig ramme på i alt ca. kr. 40.000 incl. moms at indhente en valuarvurdering af ejendommen, når tagarbejdet, knopskydning, facadearbejder og heraf afledt låneoptagelse er afsluttet.

Valuarvurderingen inkorporeres i årsregnskabet til medlemmernes godkendelse ved fastsættelse af andelskronen på den efterfølgende ordinære generalforsamling formentlig i foråret 2020.

- 2) Bestyrelsen stiller forslag om, at andelsboligforeningens nuværende procedure omkring sammenlægning af andelslejligheder ændres, således at 4. sals lejligheder fremover må sammenlægges på tilsvarende vis som øvrige lejligheder i foreningen.

Begrundelse:

Idet der for de to værelses lejligheder, der måtte have ønske herom, er givet tilladelse til udvidelse via knopskydning, findes det i overensstemmelse med stiftelseskravene herefter hensigtsmæssigt, at alle øvrige 4. sals lejligheder uanset beliggenhed ud fra et lighedsprincip fremadrettet får mulighed for sammenlægning horisontalt eller vertikalt fortsat kun i samme opgang.

Medlemsforslag:

- 3) Jesper Finderup, Gunløgsgade 17, 2. th. stiller forslag om ændring af andelsboligforeningens husorden, således at hundehold bliver tilladt.

6. Valg

- a) Formand Pia Saaek (er villig til genvalg)
- b) Bestyrelse, øvrig

Følgende er på valg:

Jørgen Thyregod (er villig til genvalg)
Jesper Andersen (er villig til genvalg)
Trine Vibeke Bay (genopstiller ikke)
Mikkel Bro (er fraflyttet andelsboligforeningen)

Suppleant

7. Eventuelt

AD. 1 Valg af dirigent og referent.

Se ovenfor.

AD 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Formanden gennemgik herefter årsberetningen, der primært drejede sig om de kommende år. Bestyrelsen havde i samråd med bl.a. ejendommens viceværter udarbejdet en vejledende overordnet vedligeholdelsesplan.

Af vedligeholdelsesarbejder kan bl.a. nævnes:

- Renovering af varmecentralen.
- Løbende udskiftning af fedtbrønde/køkkenbrønde.
- Rustne jern i etageadskillelserne vil løbende blive udskiftet, når dette findes nødvendigt.
- En del kældertrapper mellem stuen og kælder er i så dårlig stand, at de skal repareres.
- Udskiftning af strengreguleringsventiler
- Nye dørtelefoner

Formanden oplyste, at i forbindelse med tagprojektet skal lille gård tømmes, når der skal opsættes stillads. Endvidere blev det oplyst, at bestyrelsen håber på, at der vil blive mulighed for at lave et barnevognsrum og måske et rum til ladcykler, således at forholdene kan bedres i den lille gård.

Fra den 31. august til den 3. september 2018 starter stilladsfolkene med at opsætte stillads omkring Gunløgsgade 1, Islands Brygge 21-23 og Egilsgade 2.

Endelig opfordrede formanden 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
- Papcontaineren er kun til pap – det vil være så fint, hvis man slår papkasserne sammen, så kan der nemlig være mere
- Cigaretskod samler man op og smider **ikke** i gården

Sluttelig oplyste formanden til at man kan møde op torsdag i ulige uger mellem kl. 17.00-18.00 i bestyrelseslokalet, Gunløgsgade 3, såfremt man har spørgsmål til bestyrelsen.

På spørgsmål blev det oplyst, at der ikke på nuværende tidspunkt er fastsat en opstartsdate vedrørende ibrugtagning af vandmålerne, der er opsat i lejlighederne, idet dette arbejde koordineres med knopskydning samt udskiftningstidspunktet til fjernaflæste radiatormålere.

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 2017.

Indtægterne for året 2017 var budgetteret med kr. 16.202.400, men havde reelt været i alt kr. 16.368.221 pga. salg af lejeboliger.

Omkostningerne for året 2017 var budgetteret med kr. 5.338.400, men havde reelt været kr. 5.255.967.

Årets resultat udgjorde en saldo på kr. 5.092.734.

Foreningens egenkapital androg kr. 52.469.326.

Da der ingen spørgsmål var til regnskabet for år 2017, blev dette herefter enstemmigt vedtaget.

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

Bestyrelsens forslag til en andelskrone 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 2018 med uændret boligafgift.

Indtægterne var budgetteret med kr. 16.667.000 og udgifterne med kr. 16.567.900, hvorefter årets resultat ville udgøre et forventet overskud på i alt kr. 99.100.

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

AD. 5 Forslag.

- 1) Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsmæssig ramme på i alt ca. kr. 40.000 incl. moms at indhente en valuarvurdering af ejendommen, når tagarbejdet, knopskydning, facadearbejder og heraf afledt låneoptagelse er afsluttet.**

Valuarvurderingen inkorporeres i årsregnskabet til medlemmernes godkendelse ved fastsættelse af andelskronen på den efterfølgende ordinære generalforsamling formentlig i foråret 2020.

Jørgen Thyregod begrundede bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen mener, at det vil være fornuftigt at få foretaget en valuarvurdering af ejendommen, når tagarbejder og knopskydning er tilendebragt, hvorefter ejendommens værdi sandsynligvis vil stige. Derfor er det bestyrelsens hensigt, at der på den ordinære generalforsamling i 2020 vil foreligge en valuarvurdering.

Det blev samtidig oplyst, at tagprojektets opstart er sat til 31. august 2018.

Herefter udspandt der sig en livlig debat bl.a. om det var rimeligt at efterkomme bestyrelsens anbefaling om at afvente med at få udarbejdet en valuarvurdering, til efter tagprojektet og knopskydningen var tilendebragt.

Flere medlemmer tilkendegav, at man ønskede at få foretaget en valuarvurdering nu i stedet for at vente.

Idet 2 medlemmer havde stillet modforslag om udarbejdelse af en valuarvurdering allerede nu, og flere medlemmer ønskede at de to forslag blev sat til afstemning samtidig, valgte bestyrelsen efter en kort pause, at man kunne acceptere dette.

Efter skriftlig afstemning og optælling af stemmesedler blev resultatet følgende:

For bestyrelsens forslag stemte 78.

For modforslag stemte 61.

Bestyrelsens forslag var herefter endeligt vedtaget.

- 2) Bestyrelsen stiller forslag om, at andelsboligforeningens nuværende procedure omkring sammenlægning af andelslejligheder ændres, således at 4. sals lejligheder fremover må sammenlægges på tilsvarende vis som øvrige lejligheder i foreningen.**

Begrundelse:

Idet der for de to værelses lejligheder, der måtte have ønske herom, er givet tilladelse til udvidelse via knopskydning, findes det i overensstemmelse med stiftelseskravene herefter hensigtsmæssigt, at alle øvrige 4. sals lejligheder uanset beliggenhed ud fra et lighedsprincip fremadrettet får mulighed for sammenlægning horisontalt eller vertikalt fortsat kun i samme opgang.

Jørgen Thyregod begrundede bestyrelsens forslag om ændring af proceduren for sammenlægning af lejligheder.

På spørgsmål blev det oplyst, at de medlemmer, der ønsker knopskydning, ikke efter de nuværende regler har mulighed for at sammenlægge lejligheder. Det vil fortsat kun være 2-værelses lejligheder, der kan sammenlægges.

Efter enkelte spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende majoritet.

- 3) Jesper Finderup, Gunløgsgade 17, 2. th. stiller forslag om ændring af andelsboligforeningens husorden, således at hundehold bliver tilladt.**

Jesper Finderup begrundede sit forslag og nævnte bl.a. i den forbindelse, at der naturligvis skulle udarbejdes nogle retningslinier i relation til hundens størrelse m.v., såfremt tilladelse til hundehold blev vedtaget.

Flere medlemmer tilkendegav, at hundehold, uanset hundens størrelse, kunne give problemer med gøen, larm m.v.

I tilfælde af, at forslaget bliver vedtaget, oplyste bestyrelsen, at man ikke ønskede at "lege politimænd", såfremt retningslinierne for hundehold ikke blev overholdt.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og blev nedstemt med overvejende majoritet.

4) Christina Nyvang Andersen havde stillet 3 forslag og Asmus Friborg Mortensen havde stillet 1 forslag.

Forslag om installering af blødgøringsanlæg:

Christina Nyvang Andersen trak sit forslag, idet hun sammen med bestyrelse og vicevært ønskede at undersøge de nærmere retningslinier for installation af blødgøringsanlæg. Hun ville eventuelt stille forslaget på den næste ordinære generalforsamling.

Forslag om blænding af hoveddøre i forbindelse med sammenlægning af lejligheder.

Både Christina Nyvang Andersen og Asmus Friborg Mortensen havde stillet dette forslag.

Christina Nyvang Andersen begrundede deres forslag.

Jørgen Thyregod oplyste, at bestyrelsen i samråd med Christina Nyvang Andersen havde drøftet forslaget omkring blænding af hoveddørene i forbindelse med sammenlægning, og man var blevet enige om en korrektion af forslaget, hvilket herefter blev fremlagt for generalforsamlingen.

Efter enkelte spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

Der vedlægges bilag til nærværende referat vedrørende den alternative procedure for sammenlægning af andelsboliger.

Udskiftning af hoveddøre.

Christina Nyvang Andersen begrundede sit forslag og nævnte bl.a. i den forbindelse, at forslaget drejede sig om individuel installation af sikkerhedsdøre, døre af bedre kvalitet, mere indbrudssikre, give færre støjgener og være bedre isoleret.

Man kunne eventuelt nedsætte en arbejdsgruppe, der kunne indhente tilbud fra forskellige firmaer, således at priser kunne sammenlignes. Det er naturligvis det enkelte medlem, der selv skal betale, såfremt man ønsker ny hoveddør.

Flere medlemmer tilkendegav, at det var vigtigt, at dørene fortsat var ensartede.

Jørgen Thyregod oplyste, at bestyrelsen også havde drøftet nærværende forslag med Christina Nyvang Andersen, og også her var man blevet enige om en korrektion af forslaget.

Det blev samtidig pointeret, at det er det enkelte medlem, der har mulighed for at udskifte sin hoveddør, dvs. det er ikke en kollektiv løsning, som skal gælde for samtlige medlemmer.

Det korrigerede forslag, der vedlægges nærværende referat, blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende majoritet.

Der vil herefter i samråd med bestyrelsen blive nedsat et udvalg, der vil indhente tilbud fra forskellige firmaer m.v.

5) Fry Bak Rasmussen stiller forslag om ændring af principperne vedrørende sammenlægning af andelslejligheder, således at 2- og 3-værelses lejligheder i samme opgang kan lægges sammen.

Fry Bak Rasmussen begrundede sit forslag.

Formanden tilkendegav, at hun mente, det var en god ide at bibeholde 2 og 3 værelses lejligheder, således at ejendommen ikke ville ændre karakter og måske alene komme til at bestå af "store" lejligheder.

Flere medlemmer støttede op om forslaget og mindede om "lighedsprincippet" i andelsboligforeningen.

Efter yderligere bemærkninger, blev forslaget sat til afstemning, dog med den ændring, at såfremt forslaget blev vedtaget, må lejlighedernes areal efter sammenlægning ikke overstige 150 m².

Forslaget blev herefter vedtaget med overvejende majoritet.

AD. 6 Valg.

Formand Pia Saaek, Jørgen Thyregod og Jesper Andersen blev genvalgt med akklamation.

Da Trine Vibeke Bay ikke ønskede at genopstille og Mikkel Bro var fraflyttet andelsboligforeningen, kunne der vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer. Da ingen yderligere medlemmer ønskede at opstille til bestyrelsen, valgte man at bestyrelsen herefter bestod af 5 medlemmer.

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 Røyggaard	Egilsgade 18, 1. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2019
BM	Eva Sørensen	Egilsgade 10, 1. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2019

AD. 7 Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

- Problemer med vandtryk og varmt vand:

Flere medlemmer havde problemer med vandtrykket, og flere medlemmer havde problemer med det varme vand. Vicevært Lars Bach oplyste, at der vil blive taget hånd om problemerne.

- Udvendig tagterrasse:

Det blev oplyst, at de medlemmer, der ønsker knopskydning, samtidig vil blive tilbudt etablering af en tagterrasse, hvilket naturligvis er for det enkelte medlems regning.

- Afløb – grim lugt:

Enkelte medlemmer havde problemer med grim lugt fra deres afløb. Såfremt man ønsker, at en af viceværterne skal kigge herpå, skal man kontakte dem herom.

- Forskønnelse af ejendommen:

Et medlem påpegede, at ejendommen flere steder trænger til "forskønnelse", og man måske kunne overveje, at der afsættes et beløb hertil. Yderligere var der flere opgange, hvor trapperne trænger til nyt linoleum.

Bestyrelsen oplyste, at man var forsigtig med økonomien, da der er mange projekter i fremtiden, derfor er det kun det absolut nødvendige, der bliver udbedret. Man ville dog vurdere om enkelte forhold og forskønnelser kunne indpasses i økonomien.

- Arbejdsdag:

Et medlem foreslog, at man nedsatte et udvalg, der kunne planlægge en fremtidig arbejdsdag, hvilket flere medlemmer mente var en god ide. Jørgen Thyregod informerede i den forbindelse om, at september måned ville være et godt tidspunkt, inden de store tag- og facadearbejder går i gang.

- Lille gård:

Et medlem efterspurgte nyt sand i sandkassen og eventuelt et ny legehuse til børnene.

- Cykelkælder:

Der blev opfordret til, at man fjerner sine gamle cykler, der ikke længere bruges, således at der kan blive mere plads i cykelkælderen.

Viceværterne vil på et tidspunkt sætte strips på alle cykler, der skal fjernes indenfor en nærmere angiven frist, såfremt man ikke ønsker, at ens cykel bliver smidt ud.

Inden igangsætning vil medlemmerne naturligvis blive informeret herom.

- Altaner:

På spørgsmål vedrørende opsætning af altaner, oplyste bestyrelsen, at dette vil være et projekt, man "tager fat i" efter udskiftningen af taget.

Sluttelig fik Trine Bay overrakt en gave, og Jørgen Thyregod takkede for hendes store indsats i bestyrelsen.

Da der herefter ikke forelå yderligere punkter til drøftelse hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.10 og takkede for god ro og orden.

København, den 24/4 - 2018

København, den 2018

Godkendt af bestyrelsen pr. mail 22/4-2018



Jens Anker Hansen
Dirigent

Bestyrelsen for A/B EIGI