

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Eigi afholdt den 10. maj 2022

DELTAGELSE

84 af foreningens i alt 209 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 15 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen, kundechef og advokat Mette Haagensen, ejendomsadministrator Stine B. Jensen og supportmedarbejder Hans Kjærgård Danø.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS BERETNING
3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT, GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN SAMT FASTSÆTTELSE AF ANDELSKRONEN
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN
5. FORSLAG
6. VALG AF BESTYRELSE
7. VALG AF REVISOR
8. VALG AF ADMINISTRATOR
9. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Formanden foreslog advokat Jens Anker Hansen som dirigent og kundechef Mette Haagensen som referent.

Efter enstemmig valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen, at generalforsamlingen skulle have været afholdt senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, jf. § 21, men da det ikke havde været muligt at booke lokaler i Kulturhuset i april måned, havde dette ikke været muligt. Der var imidlertid ingen indvendinger fra de fremmødte, hvorfor den kunne gennemføres.

Dirigenten tilføjede hertil, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, bortset fra punkt 5B, som krævede at mindst 140 af foreningens medlemmer var repræsenteret, for at forslaget kunne blive vedtaget endeligt i henhold til vedtægtsens bestemmelser om fremmøde af minimum 2/3 af foreningens medlemmer ved vedtægtsændringer. Da kun 84 medlemmer var repræsenteret, kunne punktet kun behandles foreløbigt.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Formanden gennemgik beretningen i hovedtræk.

Spørgsmål vedrørende altaner blev henvist til beboermødet mandag den 16. maj 2022, hvor altan.dk var inviteret til at besvare spørgsmål.

Der blev spurgt ind til valget af Techem som samarbejdspartner vedrørende foreningens forbrugsregnskaber, hvilket bestyrelsen redegjorde for.

I forbindelse med skiftet har Ista ikke foretaget de aflæsninger af varmemålerne, som de kontraktligt er forpligtet til. Varmeafregningen vil derfor blive foretaget efter en graddagsberegning, hvilket er helt sædvanligt. De medlemmer, der har fotograferet deres målere kan sende aflæsningen ind til ista@ista.dk med henvisning til anlæg nr. 715528.

I forhold til fremtidig afregning af vand blev det præciseret, at ejendommens vandforbrug indtil nu har været betalt af driften som et samlet beløb. Dette beløb bliver fremover afregnet efter lejlighedernes individuelle målere, hvorfor familier med et stort vandforbrug må forvente en større vandregning til næste år, mens familier med et lille vandforbrug må forvente en mindre vandregning til næste år.

Den mundtlige beretning vedlægges som bilag 1

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT, GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN SAMT FASTSÆTTELSE AF ANDELSKRONEN

Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2021 med sammenligningstal for 2020 samt tilhørende andelsværdiberegning.

Indledningsvist oplyste revisor Carsten Ingemann Johansen, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Resultatopgørelsen for 2021 viste et driftsoverskud på kr. 3.629.001, som blev foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde kr. 3.972.251, indtægter ved salg af lejemøbler udgjorde kr. 2.327.500 og likviditetsresultatet udgjorde herefter et likviditetsmæssigt overskud på kr. 1.984.250.

Revisor Carsten Ingemann Johansen gjorde særligt opmærksom på passivposten Mellemlægning igangværende andelsoverdragelser i kortfristede gældsforpligtelser kr. 3.257.347, hvilket var deponerede midler ved igangværende handler på regnskabs skæringsstidspunkt. Indestående i banken på skæringsdagen kr. 9.980.707 var som følge heraf noget højere end normalt, hvilket var et øjebliksbillede, idet deponeringerne er udbetalt i januar måned.

Foreningens centrale nøgleoplysninger fremgik af note 20 i årsrapporten og var udsendt særskilt sammen med indkaldelsen.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt af forsamlingen med forbehold for korrigerende ændringer i forbindelse med fastsættelse af andelskronen.

Herefter drøftede generalforsamlingen, hvad andelskronen skulle fastsættes til samt hvorvidt ejendommens værdi i andelskroneregningen skulle fastsættes på baggrund af en fastholdt valuarvurdering.

Kundechef Mette Haagensen forklarede indledningsvis mulighederne for fastsættelse af andelskronen samt fastfrysning af ejendommens værdi. Muligheder og konsekvenser blev diskuteret livligt, ligesom der blev argumenteret for forskellige synspunkter for andelskronens fastsættelse.

Da spørgsmålet om fastfrysning af ejendommens værdi havde betydning for, hvad andelskronen maksimalt lovligt kunne fastsættes til, blev dette spørgsmål sat til afstemning først.

Bestyrelsen indstillede til at fastfrysningen af ejendommens værdi blev bibeholdt i det kommende år som følge af usikkerhed i ejendomsmarkedet.

Ved afstemning via håndsoprækning kunne dirigenten konstatere at der var en betydelig majoritet, der gerne beholde fastfrysningen af ejendommens værdi, således at andelskronen beregnes på baggrund af valuarvurdering stor kr. 567.000.000 pr. 31. december 2019 udarbejdet af valuar Peter Sand fra Wiborg+Partnere den 9. marts 2020. Idet Valuarvurderingen var indhentet inden den 1. juli 2020 og gyldig på tidspunktet for afholdelse af ordinær generalforsamling den 26. maj 2021, kan den fastholdes på ubegrænset tid til brug ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 3.

Herefter skulle generalforsamlingen tage stilling til hvad andelskronen konkret skulle fastsættes til.

Med udgangspunkt i at andelskronen skulle fastsættes på baggrund af en fastfrosset ejendomsværdi, ville andelskronen maksimalt kunne fastsættes til ca. kr. 13.700, såfremt der ikke blev hensat til vedligeholdelse af ejendommen.

Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen anbefalede, at foreningen som minimum sørgede for at have en hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder på de kr. 15.000.000, som var afsat i regnskabet.

Jyske Realkredit havde ikke foretaget en ny kreditvurdering af ejendommen siden 2021, hvorfor deres kreditvurdering fortsat tog udgangspunkt i en ejendoms værdi på kr. 517.000.000. Det vil sige at uanset hvad andelskronen lovligt kunne fastsættes til, ville de som udgangspunkt ikke belåne de enkelte andelsboliger udover dette beløb. Derfor anbefalede banken, at andelskronen ikke blev fastsat højere end kr. 10.800.

Bestyrelsen havde i regnskabet foreslået, at andelskronen blev fastsat til kr. 10.000 pr. kvm. Dette var bl.a. begrundet i en vis fremtidig usikkerhed ved den prioritetsgæld, som foreningen har, idet foreningen har en relativt høj gæld, som skal genforhandles, når afdragsfriheden udløber den 31.12.2028. Bestyrelsen har indstillet en konservativ værdiansættelse af andelskronen for at sikre en fremtidig lav boligafgift og en stabil andelskrone.

Efter forslagsstiller havde motiveret ændringsforslaget om en højere andelskrone, og forsamlingen havde haft mulighed for stille spørgsmål og kommentere på dette, blev andelskronen sat til afstemning ved brug af eliminationsmetoden, idet andelskronen skulle fastsættes i spændet kr. 10.000 til kr. 13.700.

Ved første afstemning skulle det tilkendegives om andelskronen skulle fastsættes til kr. 12.500 eller derover pr. kvm. Der var 21 stemmer for en andelskrone på kr. 12.500 eller derover og et overvældende flertal for at andelskronen skulle fastsættes til en lavere værdi, hvorfor forslag om en andelskrone på kr. 12.500 eller derover var forkastet.

Efter tilsvarende afstemningsprincip skulle der herefter stemmes om, hvorvidt andelskronen skulle fastsættes til kr. 11.000 eller derover pr. kvm. Der var 29 stemmer for en andelskrone på kr. 11.000 eller derover, og et massivt flertal for en andelskrone lavere end kr. 11.000, hvorfor forslag om en andelsværdi på kr. 11.000 eller derover blev forkastet.

Dirigenten konkluderede herefter, at andelskronen skulle fastsættes i spændet mellem kr. 10.000 og kr. 10.800.

Efter yderligere en afstemning kunne dirigenten uden indsigelser konstatere, at der var et flertal for at fastsætte andelskronen til kr. 10.800 pr. kvm., der således var endeligt vedtaget.

I konsekvens heraf ville hensættelserne i årsrapporten blive korrigeret med ca. kr. 14.000.000.

Korrigeret regnskab vedlægges som bilag 2

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE OG BESLUTNING OM FASTSÆTTELSE AF BOLIGAFGIFTEN

Statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne. Boligafgiften var budgetteret nedsat med kr. 400.000 som følge af overgang til individuel afregning af vand efter forbrugsmålere, hvorfor dette beløb fremadrettet bliver opkrævet som et aconto beløb til dækning af vandforbrug.

Der var et budgetteret forventet resultat på kr. 3.911.651, hvilket efter afdrag på prioritetsgæld forventes at give et likviditetsmæssigt underskud på kr. 88.985.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

5. FORSLAG

A. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning

På vegne af bestyrelsen oplyste Jørgen Thyregod, at bestyrelsen ønskede at trække forslaget henset til den betydelige stigning i renterne inden for de seneste måneder.

Forslaget blev trukket og kom ikke til afstemning.

B. Forslag om ny ekstern venteliste

På vegne af bestyrelsen motiverede Jesper Andersen forslaget om indførelse af en ny ekstern venteliste, hvorved bestyrelsen foreslår indført et nyt punkt 13.2.E i vedtægterne:

"E) En anden person, der er indtegnet af en andelshaver på en venteliste hos bestyrelsen. Der er ikke begrænsninger på antal personer, en andelshaver kan indstille på denne venteliste. Listen administreres i øvrigt som den under litra D anførte venteliste."

Vedtægtens nuværende punkt 13.2.E om fri indstilling fra andelshaver konsekvensændres som følge heraf til punkt 13.2.F.

Efter generalforsamlingens drøftelse af muligheden for at begrænse antallet af indstillede på ventelisten enten ved gebyr eller antal, blev forslaget ændret til, at hver andelshaver kan indstille op til to personer på denne nye venteliste.

Opskrivningen på ventelisten vil foregå ved lodtrækning, hvorefter hver andelshaver kan indstille én person til første lodtrækning, og én person til anden lodtrækning, så en andelshavers indstillede personer bliver fordelt ud.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at forslaget var foreløbigt vedtaget med kvalificeret flertal. Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var til stede på generalforsamlingen, kræver endelig vedtagelse i henhold til vedtægten, at forslaget bliver vedtaget igen på en ny generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at den ville blive afholdt på tilsvarende vis som tidligere ekstraordinære generalforsamlinger i bestyrelsens mødelokale på ejendommen.

C. Forslag om afskaffelse af andelsbeviserne

Kundechef Mette Haagenzen motiverede bestyrelsens forslag, der var begrundet med, at andelsbeviser ikke bærer en ret til andelsboligen i sig selv. Reelt set er andelsbeviset blot en kvittering for køb af andelsbolig. Skal man låne penge i banken, vil andelsbeviset ikke kunne bruges som dokumentation, idet banken skal anmode foreningen om en adkomsterklæring for at kunne tinglyse pant i andelsboligen. Overdrager man andelsboligen, vil overdragelsesaftalen være det juridiske bevis for handlen.

Forslaget var foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 26. maj 2021, hvorfor denne afstemning var anden afstemning om vedtægtsændring for at opfylde det dobbelte 2/3's krav ved vedtægtsændringer.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten uden indsigelser, at forslaget om afskaffelse af andelsbeviserne var enstemmigt og endeligt vedtaget, hvorfor § 6.4 er udgået af foreningens vedtægter.

D. Forslag om udarbejdelse af skitseforslag for store gård

På vegne af gårdudvalget motiverede Gry Kjær forslaget om bevilling af en rammebeføjelse på kr. 110.000 til udarbejdelse af skitseforslag af Vega-landskab for store gård.

På baggrund af bevillingen vil gårdudvalget fremlægge et lille, et mellem og et stort gårdprojekt på generalforsamlingen 2023, hvor generalforsamlingen skal tage stilling til selve gårdprojektet samt en finansiering heraf, idet rammebeføjelsen på kr. 110.000 kun dækker udarbejdelse af skitseforslag.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at der var et overvældende flertal af ja-stemmer for forslaget og et mindretal af nej-stemmer imod forslaget. Forslaget var hermed vedtaget.

E. Forslag om midlertidig løsning i store gård

På vegne af gårdudvalget motiverede Gry Kjær forslaget om et midlertidigt eksperimentarium i store gård for beboernes egne plantekasser og krukker.

Forslagsstiller præciserede, at det var en midlertidig løsning og at det kun var i store gård. Vedligehold og plantning sker på beboernes eget initiativ og for egen regning, idet al vedligehold og vanding skal foretages af den beboer, der igangsætter arbejdet. Det er naturligvis muligt at spørge andre om de vil hjælpe med at passe planter. Ligesom alle planter i gården indgår i fællesskabet.

Det blev samtidig præciseret, at det ikke er tilladt at opsætte siddemøbler under soveværelsesvinduer. Der må ikke ske fastgørelse til facader. Ligesom der ikke må ske ændring af eksisterende inventar, vægge, fliser m.v. Alt skal kunne fjernes uden spor.

Det blev samtidig udtrykkeligt oplyst, at viceværtten var berettiget til at fjerne opsatte ting, hvis de frembød fare eller fremstod misvedligeholdt.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at der var et overvældende flertal for forslaget og kun få stemmer imod forslaget, hvorfor forslaget var vedtaget.

F. Forslag om at lejligheder med knopskydning må undersøge muligheden for at få privat tagterrasse

Philip motiverede forslaget om at foretage nærmere undersøgelser for egen regning for at finde ud af om det var muligt for lejligheder med knopskydning at få en privat tagterrasse. Først efter eventuelle nærmere undersøgelser vil forslagsstiller vende tilbage til generalforsamlingen for at behandle et mere konkret forslag.

Der blev udtrykt bekymring for om tagkonstruktionen kan bære en tagterrasse og om det efterfølgende tagarbejde kan give vandskader. Derudover blev det drøftet, hvorvidt det var muligt at finde en løsning som alle havde gavn af.

Efter generalforsamlingen havde haft mulighed for at stille spørgsmål og kommentere på forslaget, herunder en præcisering af, at der var tale om et forslag, hvor forslagsstiller selv afholder eventuelle udgifter ved undersøgelsen, blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at der var opbakning i forsamlingen til at forslagsstiller for egen regning kunne undersøge muligheden for at få privat tagterrace.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 26 bestå af formand og yderligere 4-10 bestyrelsesmedlemmer valgt for to år samt 1-2 suppleanter valgt for et år.

Indledningsvis genvalgte Pia Saaek uden modkandidat for en 2-årig periode.

Der var ligeledes ingen modkandidater til de 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer, henholdsvis Jørgen Thyregod og Jesper Andersen der også var på valg for en 2-årig periode. Begge blev genvalgt.

Derudover genvalgte uden modkandidater suppleant Svend Christiansen for en 1-årig periode.

Alle genvalgte med akklamation.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Pia Saaek	Bestyrelsesformand	på valg i 2024
Jørgen Thyregod	Næstformand	på valg i 2024
Jesper Andersen	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2024
Eva Sørensen	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Per Røyggaard	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2023

Suppleant:

Svend Christiansen	1. suppleant	på valg i 2023
--------------------	--------------	----------------

7. VALG AF REVISOR

Grant Thornton statsautoriseret revisionspartnerselskab genvalgtes som foreningens revisor.

8. VALG AF ADMINISTRATOR

Qvortrup Administration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

9. EVENTUELT

Der var ingen bemærkninger til punktet eventuelt.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og gav ordet til formanden, der afslutningsvis takkede medlemmerne for en god og konstruktiv tone og debat. Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.19.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

Bilag 1: Formandens mundtlige beretning

Hvor er det dejligt at se så mange fremmødte – velkommen.

Og velkommen til vores “normale” Generalforsamlingssted efter overstået Corona!

Der har som sædvanligt været tryk på kedlerne i A/B EIGI - også i den grad.

1. Vores viceværter siger til os, at de har opgivet tanken om at kunne puste lidt ud (som i “normale” foreninger), det kommer alligevel aldrig til at forekomme i A/B EIGI.

Traditionen tro omhandler den skriftlige beretning året der er gået.

Så her i min mundtlige beretning vil jeg koncentrere mig om fremtiden såvel den nære som den ikke så nære.

Det virker rigtigt godt at vi er en aktiv bestyrelse (ros til resten af Bestyrelsen!) – at vi har fingrene nede i dejen så at sige alt hvad der rør sig på vores alle sammens ejendom.

Vi føler os overbeviste om, at vores aktive ageren er en stor del af grunden til den sunde økonomi og den sunde forening vi har.

Vi synes generelt, at vores forening er beboet med dejlige/rare/venlige mennesker - netop derfor kunne vi godt tænke os, at få fællesskabet lidt op i gear.

Her tænker vi i almindelighed på, at vi kunne indføre/genoptage nogle hyggelige traditioner såsom slå katten af tønden til fastelavn - julekomsammen i gården hvor vi ønsker god jul til hinanden o.l

I særdeleshed tænker vi på, at det er vigtigt at huske på vi bor i et gammelt dejligt hus som er meget lydt!

Det er derfor ekstra vigtigt at udvise hensyn til hinanden.

I vores grundige overvejelser vedrørende vores ejendom – har vi (i tråd med sidste år) bl.a. benyttet;

vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Jahn og Partnere (den fra stiftelsesgrundlaget)

bygningsingeniør Leif Juuls notater fra faldstammeprojektet

samt **vores egen løbende evaluering af ejendommens stand.**

Dette har ført til den **vedligeholdelsesplan** vi i bestyrelsen navigerer efter og som vi reviderer løbende – og med ovennævnte grundige overvejelser og vejledning in mente.

Økonomisk - har vi fået omlagt og konverteret vores lån - så de i den grad er blevet optimeret.

Vi følger lånemarkedet tæt - hvilket vi naturligvis også vil gøre fremadrettet.

I den anledning er vi meget opmærksomme på vores største lån i foreningen - idet dette er afdragsfrit indtil 01.01.2028 - dette har vi fokus på, så vi i god tid inden afdragsfriheden udløber har styr på hvad der skal ske efter 01.01.2028.

Vi har fået lavet **faldstammer** og **stigstreng**.

Vi har afsluttet endnu et kæmpe projekt – **taget**.

Sidst har vi afsluttet **kloakkerne** og vores **internet** - også store projekter.

Disse projekter - har kostet mange penge. Der er mange, mange flere ting der skal ordnes - mange ting kan ordnes - og så alt det der ville pynte på ejendommen, men som må udskydes.

For hver dag der går bedres vores ejendom til gavn for os alle sammen - hvilket i den grad også kan aflæses i valuarvurderingen - det er bl.a også på denne baggrund, at bestyrelsen foreslår en konservativ stigning af andelskronen.

En anden ting der følger af en bedret ejendom er bedre forsikringer og stigende erhvervslejeniveauer.

Derfor vil jeg nu bruge lidt tid på den vedligeholdelsesplan vi i bestyrelsen, sammen med vores to uundværlige viceværter har udarbejdet og navigerer efter.

Vi har fået en **ny varmecentral**. En renovering der udover at sikre at vi har varme på apparaterne, også på sigt vil være besparende, fuldstændig som udskiftningen til LED lys allerede har vist sig at være.

Vi kan allerede se på vores tal, at vores varmeøkonomi er blevet bedre og vedligeholdelsesomkostningerne til varmecentralen er naturligvis faldet.

Vi vil få udbedret huller i murværk og på trapper m.m. og defekte brønde på gaden – også primært af hensyn til rotter.

Gårdene er nu færdig - men der er også tænkt over tingene - idet gårdene nu er "forberedt" til "kommende "nye gårde".

Det vil nu være noget billigere og nemmere at etablere "nye" gårde.

Nu har vi endelig fået grønt lys fra kommunen til at komme videre med vores altanprojekt, ikke i det omfang vi ønskede os, men i gang. Der er et stykke vej endnu, men nu ved vi de er på vej.

Men da vi skal have altaner bør vi nok vente med den store gådrenovering - og i første omgang pynte på det der er, vores to gårdudvalg er i gang.

Nu jeg er ved altanerne - vil jeg lige knytte et par kommentarer hertil som jeg egentlig ikke i første omgang havde tænkt mig.

MEN jeg mener der er nogle ting jeg lige har behov for at slå fast - endnu engang.

Altanprojektet blev vedtaget (som den slags gør) på Generalforsamlingen.

Der blev nedsat et altanudvalg (som har udført et stort og godt stykke arbejde - tak for det)

Bestyrelsen og altanudvalget har så korresponderet (såvel mundtligt som skriftligt) med den af os valgte samarbejdspartner vedrørende altanerne - Altan.DK.

Altan.DK har udarbejdet vores ansøgning til Kommunen - som så sagsbehandler projektet.

Bestyrelsen og/eller altanudvalget har ikke korresponderet med kommunen - idet kommunen ØNSKER AT AL SAGSBEHANDLING SKAL FOREGÅ VIA ALTAN.DK.

Bestyrelsen/altanudvalget har altså IKKE haft noget at skulle have sagt vedrørende hvilke altaner kommunen har villet acceptere.

Dette er udelukkende kommunens afgørelse.

Jeg forstår der er en masse spørgsmål vedrørende altanerne - derfor har Bestyrelsen indkaldt til altanmøde mandag den 16/5 2022 - hvor alle jeres spørgsmål kan stilles DIREKTE til ALTAN.DK - som er den mest kvalificerede instans vedrørende altanerne.

De har den største viden herom.

Så er vi (som det er jer bekendt) i gang med at skifte til elektroniske varmemålere og aktiverer vore vandmålere i ejendommen, i forbindelse med vores overgang til elektronisk aflæsning.

Dette er blot en effektivering af tidligere beslutning fra en Generalforsamling.

At vi overgår til individuel afregning vil betyde, at nogle af jer kommer til at betale en højere vandregning og nogle af jer kommer til at betale en mindre vandregning.

MEN den samlede vandregning bliver hverken højere eller lavere af om det er ISTA eller TECHEM eller et hvilket som helst andet firma der foretager vandaflæsningerne.

Vores vandforbrug bliver blot nu afregnet efter det direkte forbrug i hver lejlighed.

Jeg tror, at det samlede vandforbrug i ejendommen vil falde nu hvor vi er overgået til individuel afregning af vandforbruget.

Vi har fået etableret nemmere adgang til Gården for cykler og barnevogne m.m.

I samme anledning gennemgår vi nu og udbedrer **skralderum samt øvrige kælderområder** for utætheder/huller.

Udvalgte defekte kældervinduer er også på listen over ting der bliver udskiftet efter en prioriteret liste.

Den bygningsingeniør, der var vores tekniske rådgiver på faldstammeprojektet (der skulle sikre at arbejdet var lovligt udført) tjekkede også husets tekniske stand. Han gjorde os, i de mange byggetilsynsrapporter han lavede, opmærksomme på en del ting der skal laves **af hensyn til brandfare**.

Her skal lige nævnes lidt om den brand der for nylig var i en **beboelsejendom i Vanløse**. Dette fik os naturligvis til at tjekke op på vores bygning i så henseende - vi kontaktede bl.a. Bang og Beenfeldt (som stod for vores ombygning af taget m.m) og det viser sig (som vi godt vidste i forvejen) at vores bygning er opbygget på en helt anden måde end tilfældet var i den omtalte bygning i Vanløse.

Vi har brandkarme for hvert 400 kvm rundt på vores bygning.

Krav for BR 18 er pr 600 kvm. så vi holder os meget fint under kravet på vores ejendom (brandkarme kan holde en brand tilbage i 60 min pr opdeling).

Derudover har vi fået knopskydninger som gør at vores største loft arealer kommer ned på under 300 kvm. (knopskydningerne er projekteret så de kan holde en brand ude i 60 minutter ligesom en brandkarm)

Til opbygningen af vores tag er der kun benyttet klasse 1 A materialer.

Det vil sige at vi ikke har benyttet materialer som kan brande. Det er f.eks. kendt at der bliver benyttet isoleringsmaterialer som ikke overholder dette krav, men i vores ejendom er kun benyttet klasse A som ikke kan bidrage til brand.

Med andre ord skulle vores ombygning overholde alle lovmæssige krav i relation til brand.

Udover dette udskiftes når det er nødvendigt
rustne jern i etageadskillelserne.

En del **kældertrapper** mellem stuen og kælder er i så dårlig stand at de skal repareres. Alt sammen noget vi har med i vedligeholdelsesplanen, arbejder der vil blive udført løbende. Dette vil også gavne vores forsikring på ejendommen.

I den forbindelse har vi også fået opdateret **vores forsikringer på ejendommen** - således har vi fået en bedre dækning - også et område vi følger løbende.

Mange af disse arbejder er ikke noget vi kan se eller tænker over, ting vi tager for givet, som bare skal fungere, men virkeligheden er en anden.

De "skjulte ting" er ofte de dyreste.

Noget vi også meget gerne vil have lavet, er lys på både for som bagtrapper, bedre forhold for cykler og barnevogne, linoleum (trapper) maling og reparation af samme, mellemgange, porte såvel i lille som i store gård, bagtrapper, ja jeg kunne blive ved, men Rom blev ikke bygget på en dag og ej heller en gennemgribende makeover af vores hus.

Bryggenet - vi har fået installeret Bryggenet, i samme ombæring har vi fået revideret vores el-system i kældrene samt ny gårdbelysning -
Og fået fjernet alt unødigt el/kabel virvar på vores nyrenoverede vægge i den Store Gård.

I forbindelse med, at lyset gik i en af vores opgange fik vi ved selvsyn konstateret, at vores gamle stofledninger er i dårlig forfatning mange steder - faktisk i så ringe forfatning at vi har besluttet, at opprioritere udskiftning af gamle stofledninger i opgangene til nye ledninger.

I skrivende stund er vi i gang med at indhente tilbud vedrørende dette.

Der vil komme yderligere information herom når vi ved noget mere.

Selvom vi siden stiftelsen har fået renoveret rigtig meget - brugt rigtig mange penge skal vi huske på, at der stadigvæk er rigtig mange vigtige ting der mangler at blive renoveret/vedligeholdt.

Det er en gammel bygning og der vil **ALTID** være mange ting.

Kælderlofter/kældergulve/kældervægge m.m.

Tilsynsnotater

Forbedring af erhvervslejemål (sker løbende)

Udskiftning af linoleum

Maling og renovering af bagtrapper og fortrapper

Renovering af lys på såvel bag samt fortrapper

Renovering af såvel udvendige som kælderbagtrapper

Renovering af porte/gennemgangsdøre

Renovering af såvel yder som bagdøre

Vågent øje på radiatorer/radiatorstreng/ballufix

Klimaskærm gadefacaden renoveres

Fugtsikre gadefacade (fra kælderniveau til og med stueplan)

Renovere 11 hovedvandstik

Murværk kældervægge ?

Dette var en kort gennemgang af vores vedligeholdelsesplan for de kommende år og som i kan høre er der nok at gå i gang med – men vi har gjort vores hjemmearbejde og synes i al beskedenhed vi har ret godt styr på det.

Det kan være der er andre ting der viser sig mere presserende i takt med vi arbejder med tingene – men vedligeholdelsesplanen justeres netop i takt hermed.

Jeg havde besluttet mig til ikke at komme med løftet pegefinger og sure miner omkring cykler, barnevogne, affald, storskrald, benyttelse af gårde og fortove til askebæger mm, men på utallige opfordringer og utallige henvendelser vi får på foreningsmailen, har jeg lovet at tage det med alligevel.

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, det skal man selv fjerne, er man i tvivl kan man spørge viceværterne

Papcontaineren er kun til pap og det gør ikke noget hvis man slår papkasser sammen, så kan der være lidt mere

Cigaretskod, har man haft gæster og man ved gården er blevet brugt som askebæger, kan man da gå ned og feje op dagen efter.

Afløbet på badeværelset - husk at rense dette afløb meget gerne ugentligt - i modsat fald fører det til ofte til vandskade hos underboen.

Jeg kunne blive ved, men jeg tror alle er klar over hvad det handler om

Og selvfølgelig er det kun naboen der sviner.

Vi har fået omfordelt alle vores skraldespande - således, at det er blevet meget nemmere at sortere skrald.

Dette er også et område vi løbende justerer og holder øje med.

Husk nu at læs hvad der står på skraldespandene - således at det rette skrald kommer det rette sted hen.

Husk også at stort pap skal i de store papcontainere som findes i storskraldsrummet (Gunløgsgade 13)

Ting i opgangene - det er stadigvæk ikke tilladt at bruge for og bagtrapper til opbevaring - af brandmæssige hensyn.

Cykelkældre - vi i bestyrelsen/viceværterne påtænker en større (igen igen) oprydning i cykel/barnevognskældre.

Der står stadigvæk cykler der ikke er blevet brugt i en menneskealder, de er kun til besvær for de der bruger deres cykler dagligt og som gerne vil have den/dem stående inde.

Vi har igen fået mange børn i ejendommen - derfor kunne det være rart for deres forældre hvis de kunne få plads til deres barne-/klapvogne.

Der står barnevogne hvor børnene lige er blevet konfirmeret.

Overordnet set har vi følgende fokusområder:

For det første kører den siddende bestyrelse stramt efter vores vedligeholdelsesplan - dels kan man jo se resultatet hidtil og dels vil der i fremtiden være lige så mange kedelige ting der skal ordnes på vores ejendom.

For det andet har den siddende bestyrelse også fokus på økonomien - dels er vores lån blevet optimeret og dels vil vores råderum fremover ikke være så stort som tidligere uden at højne boligafgiften.

Med andre ord vil vores økonomiske råderum i en lang årrække fortsat skulle anvendes til nødvendige vedligeholdelser på ejendommen.

Hjemmesiden - vi har fået en meget fin hjemmeside som er lavet af to herboende personer
TUSIND TAK FOR DET!

Endelig hører vi også om, at nogle måske synes Bestyrelsen måske kan forekomme lidt firkantet/lukket/bestemmende – dette er ikke meningen – vi kan kun opfordre til at kontakte Bestyrelsen på den ene eller den anden måde.

Dette var hvad jeg havde på hjerte

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pia Saaek

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Eigi - Formand

Serienummer: e66ffc08-de1a-4e04-987e-6d8c767727b6

IP: 195.215.xxx.xxx

2022-05-16 09:44:10 UTC



Eva Kajsa Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

Serienummer: PID:9208-2002-2-876213836092

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-16 10:07:00 UTC



Jørgen Thyregod

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Eigi - Næstformand

Serienummer: b72d9aab-ec6e-489c-9ffe-0c46442b2eba

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-16 14:25:19 UTC



Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-05-16 15:50:53 UTC



Jesper Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi - Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850210839145

IP: 37.96.xxx.xxx

2022-05-18 15:31:55 UTC



Per Røygard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

Serienummer: PID:9208-2002-2-528356462164

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-20 13:32:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3EZ10-WF5M3-LQID8-8TB6N-PFZ02-ZBBTL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>