

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Eigi afholdt den 25. april 2023

DELTAGELSE

108 af foreningens i alt 210 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 13 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen, kundeforfører og advokat Mette Haagensen, ejendomsadministrator Lene Heide og supportmedarbejder Hans Kjærgård Danø.

DAGSORDEN

- 1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**
- 2. BESTYRELSENS BERETNING**
- 3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT TIL GODKENDELSE SAMT FASTSÆTTELSE AF ANDELSKRONEN**
- 4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET TIL GODKENDELSE**
- 5. INDKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AF BESTYRELSE**
- 7. 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 kundeforfører Mette Haagensen som referent.

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten tilføjede hertil, at punkt 5C krævede at mindst 140 af foreningens medlemmer var repræsenteret, for at forslaget kunne blive vedtaget endeligt i henhold til vedtægtsbestemmelser om fremmøde af minimum 2/3 af foreningens medlemmer ved vedtægtsændringer. Da kun 108 medlemmer var repræsenteret, kunne punktet kun behandles foreløbigt.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Formanden gennemgik beretningen, hvor der blandt andet blev oplyst følgende:

Bestyrelsens arbejde

Det virker rigtigt godt, at vi er en aktiv bestyrelse – at vi har fingrene nede i dejen med næsten alt hvad der rører sig i vores hus. 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.

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 mange "kedelige" ting der skal vedligeholdes 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.

Vedligeholdelse

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

- **vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Jahn og Partnere** (den fra stiftelsesgrundlaget)
- **bygningsingeniør Leif Juuls notater** fra faldstammeprojektet
- Samtaler med Bang og Beenfeldt under vores store ombygning (taget m.m.)
- 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.

Undgå vandskader

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

Affald

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

Husk også at **stort pap skal i de store papcontainere** som findes i storskralsrummet Gunløgsgade 13.

Flasker og glas generelt

Husk der findes flaske og glascontainere - beliggende hjørnet af Gunløgsgade /Snorresgade samt ved Fakta 365 på Njalsgade.

Opbavering på for- og bagtrapper

Af brandmæssige hensyn er det stadigvæk ikke tilladt at bruge for og bagtrapper til opbevaring af ting.

Oprydning i cykelkældre

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

Støj

Vi bor i en gammel ejendom - hvor der er meget lydt - derfor please vis hensyn overfor hinanden! Skru ned, luk vinduer mod gården!!

Dette punkt er det område, hvor Bestyrelsen får flest klager.

Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning. Formandens mundtlige beretning er vedlagt dette referat som bilag.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT TIL GODKENDELSE SAMT FASTSÆTTELSE AF ANDELSKRONEN

Kundechef Mette Haagensen gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2022 med sammenligningstal for 2021 samt tilhørende andelsværdiberegning.

Indledningsvist oplystes, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket fremgik af revisionspåtegningen.

Resultatopgørelsen for 2022 viste et driftoverskud på kr. 7.616.869, som blev foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde kr. 4.000.638, indtægter ved salg af lejligheder udgjorde kr. 562.528 og likviditetsresultatet udgjorde herefter et likviditetsmæssigt overskud på kr. 4.178.759.

Kundechef Mette Haagensen gjorde særligt opmærksom på, at boligafgiften var nedsat i 2022 som følge af overgang til betaling selvstændigt for vand. Ligesom foreningens omkostninger ikke længere vil indeholde udgifter til vand, da disse afholdes af beboerne i et særskilt vandregnskab. Af samme årsag fremgår vandregnskab af foreningens aktiver, da foreningen har afholdt flere udgifter til vand end der er opkrævet aconto indbetaling af vand hos beboerne.

Foreningen havde i 2022 udgifter til ophævelse af en lejer som følge af betalingsmisligholdelse samt to erhvervslejerers konkurs. Dette sammen med udgiften til fibernet "Bryggenet", var årsagen til budgetoverskridelsen af posten "administrations- og foreningsomkostninger".

På trods af dette havde foreningen væsentligt færre driftsudgifter i 2022 end budgetteret. Bestyrelsen oplyste, at det var arbejdet med altanerne, der var årsagen til, at der ikke var foretaget den vedligeholdelse af ejendommen i 2022, som der var budgetteret med.

Foreningens centrale nøgleoplysninger fremgik af note 21 i årsrapporten og var udsendt særskilt sammen med indkaldelsen.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt** af forsamlingen med forbehold for korrigering af hensættelserne i forbindelse med fastsættelse af andelskronen.

Herefter drøftede generalforsamlingen, hvad andelskronen skulle fastsættes til.

Kundechef Mette Haagensen forklarede indledningsvis mulighederne for fastsættelse af andelskronen, herunder at bestyrelsen indstillede til at fastfrysningen af ejendommens værdi blev bibeholdt. Kundechef Mette Haagensen oplyste, at det ikke ville være muligt at gå tilbage til denne fastholdte værdi, hvis foreningen på denne generalforsamling valgte at gå bort fra denne mulighed.

Kundechef Mette Haagensen gjorde særligt opmærksom på, at det er foreningens prioritetsgæld opgjort til kursværdien – og ikke restgælden af prioritetsgælden – der benyttes ved fastsættelse af andelskronen. På grund af de stigende renter i det forgange år, er kursværdien af foreningens prioritetsgæld faldet med kr. 79.431.284 i forhold til sidste år. Der er imidlertid tale om en urealiseret kursgevinst, som kun bliver en gevinst for foreningen, hvis man indfrier lånet.

Jyske Realkredit havde ikke foretaget en ny kreditvurdering af ejendommen siden 2021, hvorfor deres kreditvurdering fortsat tog udgangspunkt i en ejendomsværdi 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. Derudover anbefalede Jyske Bank en hensættelse til inddækning af den urealiserede kursgevinst på prioritetslånene som følge af rentestigningen i 2022, idet der ikke var en hensigt om at indfri restgælden på prioritetslånet til den nuværende høje rente. Derfor anbefalede banken, at andelskronen ikke blev fastsat højere end det af bestyrelsen foreslåede kr. 11.200.

Bestyrelsen havde indstillet en konservativ værdiansættelse af andelskronen for at sikre en fremtidig lav boligafgift og en stabil andelskrone, navnlig også henset til den usikkerhed, der er i rentemarkedet for øjeblikket, og det forhold, at foreningen har en relativt høj gæld, der skal genforhandles inden afdragsfriheden udløber i 2028.

En beboer havde forud for generalforsamlingen indsendt ændringsforslag om fastsættelse af andelskronen til henholdsvis kr. 11.800, kr. 12.800 eller kr. 13.800 pr. kvm.

Muligheder og konsekvenser blev diskuteret livligt, ligesom der blev argumenteret for forskellige synspunkter for andelskronens fastsættelse.

Da der ikke var flere spørgsmål og kommentarer, blev andelsværdien sat til afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at der var et overvældende flertal for at fastsætte andelskronen til kr. 11.200, og samtidig anvende den fastholdte værdi af ejendommen.

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.

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

Kundechef Mette Haagensen gennemgik herefter foreningens driftsbudget for 2023, som var indeholdt i årsrapporten.

Boligafgiften var budgetteret nedsat 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. Dermed var udgiften til vandforbrug også fjernet som omkostning i budgettet.

Budgettet var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne.

Bestyrelsen ønskede at foretage vedligeholdelse, genopretning og renovering af ejendommen for kr. 5.000.000, der skulle bruges til:

- Opgangsbelysning
- Udskiftning af stofledninger i de 5 gennemgange samt ny belysning
- Maling af alle fortrapper
- Forskønnelse af gårde

Der var et budgetteret forventet driftsoverskud på kr. 2.070.237. Da foreningen skal afdrage på prioritetsgæld i 2023 med kr. 4.029.834 medførte dette et budgetteret likviditetsmæssigt underskud på kr. 1.959.597, der trækkes fra foreningens indestående i banken.

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

Bestyrelsen foreslog en stigning i basis-boligafgiften med 3% med virkning fra 1. januar 2024. Stigningen var begrundet i et forsøg på at udvise rettidig omhu i relation til afdragsfrihedens udløb på foreningens største lån.

Generalforsamlingen drøftede forslaget. Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 48 stemmer for forslaget, 51 stemmer imod forslaget og 6 blanke stemmer. De resterende 3 stemmer blev noteret som blanke, da disse enten havde forladt generalforsamlingen eller undladt at stemme.

Forslag om stigning i boligafgift med 3% pr. 1. januar 2024 var hermed forkastet.

5. FORSLAG

A. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning

På bestyrelsens vegne motiverede Jørgen Thyregod forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen til omprioritering af foreningens eksisterende lån til et sammenligneligt lån, såfremt udlånsrenten falder til 2,5% eller lavere.

Det blev i den forbindelse oplyst, at bestyrelsen – hvis muligt – ønskede at konvertere lånet til et nyt lån med 30 års løbetid og med 10 års indledende

afdragsfrihed. Dette var i overensstemmelse med forslag fra Andreas Dyrhauge vedrørende låneomlægning.

Da ingen havde indsigelser til bemyndigelsen, konstaterede dirigenten uden indsigelser, at bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning af foreningens eksisterende lån var enstemmigt vedtaget for tiden indtil næste generalforsamling.

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. Hver andel er kun berettiget til at have to personer indstillet 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.

Forslaget var foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 10. maj 2022, 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 ny ekstern venteliste var enstemmigt og endeligt vedtaget, hvorfor punkt 13.2.E er tilføjet foreningens vedtægter med konsekvensrettelser.

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.

C. Forslag om ændret frist for afholdelse af ordinær generalforsamling

Kundechef Mette Haagensen motiverede bestyrelsens forslag, der var begrundet med, at det af praktiske årsager, kunne være en fordel at holde generalforsamlingen i starten af maj måned.

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, hvor alle af pladsmæssige grunde opfordres til at afgive stemme ved fuldmagt.

D. Forslag om bortskaffelse af hvidevarer og møbler

Forslagsstiller motiverede forslaget om bortskaffelse af hvidevarer og møbler, der var en præcisering af husordenen. Hårde hvidevarer er ikke storskrald, hvorfor beboerne selv skal bortskaffe hårde hvidevarer.

Forslagsstiller ønskede derfor tilføjet til husordenen:

"Man skal selv bortskaffe hårde hvidevarer – dette må ikke stilles til skrald."

Møbler hentes om torsdagen. For at undgå at have møbler stående på fortovet ved Gunløgsgade 13 hele ugen ønskedes det præciseret i husordenen:

"Storskrald, der ikke kan være i storskraldsrummet, må kun sættes foran porten til storskrald onsdag i tidsrummet kl. 15.00 til kl. 22.00."

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 forslagene og et mindretal af nej-stemmer imod forslagene. Forslagene var hermed vedtaget.

E. Forslag om offentliggørelse af ventelister

Forslagsstiller motiverede forslaget, hvorefter bestyrelsen oplyste, at de i samarbejde med administrator var i gang med at finde en løsning, hvor

ventelisterne kan offentliggøres på uHabi, der er et beboersite, der kun er tilgængeligt for foreningens andelshavere.

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at der var opbakning i forsamlingen til at bestyrelsen arbejdede videre med en løsning, hvor ventelisterne offentliggøres på beboersitet uHabi.

Bestyrelsen forventer at udsende beboer-log-in til uHabi inden sommerferien, så ventelisterne kan offentliggøres der.

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 Per Røygård og Eva Sørensen uden modkandidater for en 2-årig periode.

Der var ligeledes ingen modkandidat til suppleant Svend Christiansen, der blev genvalgt 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 2025
Per Røygård	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2025

Suppleant:

Svend Christiansen	1. suppleant	på valg i 2024
--------------------	--------------	----------------

7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

En beboer spurgte om bestyrelsen havde overvejet at afholde en eller to arbejdsdage. Bestyrelsen oplyste, at arbejdet med altanerne havde fyldt meget, hvorfor der ikke var indkaldt til arbejdsdage, men at de overvejede at indkalde til en arbejdsdag, når altanerne er kommet op.

En beboer spurgte ind til, hvorfor det ikke var tilladt at sammenlægge lejligheder på tværs af opgange. Det blev oplyst, at det var anbefalingen fra de tekniske rådgivere som følge af brandhensyn og af hensyn til ejendommens bæreevne, hvorfor en tidligere generalforsamlingen havde besluttet, at der ikke måtte sammenlægges på tværs af opgange.

En beboer spurgte ind til om branddørene på bagtrapperne mod loftet var i orden, hvilket bestyrelsen ville undersøge nærmere.

En beboer udtrykte ønske om, at man bevarede nogle af de små lejligheder i foreningen, så der også fremadrettet var lejligheder af forskellig størrelse.

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: Bestyrelsens mundtlige beretning april 2023

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

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

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 – at vi har fingrene nede i dejen med næsten alt hvad der rører sig i vores hus

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.

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

Det er derfor ekstra vigtigt at udvise hensyn til hinanden, f.eks. at lukke vinduerne mod gården når der snakkes, tænke på hvor højt man spiller musik m.m.

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

vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Jahn og Partnere (den fra stiftelsesgrundlaget)

bygningsingeniør Leif Juuls notater fra faldstammeprojektet

Samtaler med Bang og Beenfeldt under vores store ombygning (taget m.m.)

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 vores lån - så de er optimeret (for nu).

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

Vi er særligt opmærksomme på vores største lån i foreningen - idet dette er afdragsfrit indtil 01.01.2028 - det har vi stor fokus på, så vi i god tid inden afdragsfriheden udløber har styr på hvad der skal ske efter 01.01.2028.

I den anledning har vi haft møder med vores finansielle rådgiver Michael Vedel fra Jyske Bank. Dette er grunden til, at vi i god tid inden afdragsfriheden udløber foreslår forhøjelse af boligafgiften.

Vi forsøger at udvise rettidig omhu i relation til afdragsfrihedens udløb.

Da vi var lejere og kom med ønsker til ejeren, var det ofte ting af kosmetisk art, så som ønsker om renovering af vores gårde, blomster, maling af trapper m.m, alt sammen ting som vi bestemt også ønsker os i dag.

MEN nu vi er blevet ejere af vores eget hus - er det som bestyrelse helt andre "kedelige" opgaver vi har fået øjnene op for.

Vigtige ting der skal ordnes for at få så stor en ejendom til at hænge sammen – og sikre økonomien **også for fremtiden**.

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

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

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

Lige nu er vi i gang med at udskifte **belysning** på såvel for som bagtrapper.

I den anledning er vi meget glade for, at de gamle stofledninger bliver udskiftet med nye ledninger (grundet brandfare).

Vi har besluttet, at også vores el-ledninger i cykelkældre, samt i de 5 gennemgange udskiftes - således, at vi har udskiftet så godt som alt gammel el på fælles arealer.

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.

Dog vil jeg sige, at vi er kommet så langt i vores vedligeholdelse af ejendommen, at vi nu kan begynde at se på vedligeholdelse af vores fortrapper.

Og her tænker vi i første omgang på maling af opgangene og derefter udskiftning af linoleum på trapperne.

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

Men før vi går videre med dette, skal vi have overstået opsætning af altaner.

Altanerne har været en lang sag, men nu ser vi ud til at være kommet ved første endemål. Stigende priser, altaner der ikke kunne blive så store som forventet, altaner der ikke måtte være mod gaden og problemer med at låne i banken, har betydet at vi endte med kun 50 altaner. Ifølge Altan.dk starter opsætningen i september og skulle være overstået i december i år.

For de, der skal have rykket radiatorer, har vi indhentet et tilbud. Der vil snart blive orienteret nærmere om, hvordan det kommer til at foregå.

Der er stadig et par hængepartier vedr. altaner på Islands Brygge, men det arbejder Altan.dk videre på

Varme og vand.

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.

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

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

En del **kælderbagtrapper** 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** - 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 bedre forhold for cykler og barnevogne, linoleum (trapper) maling og reparation af samme, mellemgange, bagtrapper.

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.

Alle kælderdøre samt døre til cykelkældre har fået nye hængsler og er blevet rettet, så de igen fungerer fint.

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 der skal ordnes.

Det vi har specielt fokus på fremover vedrørende vores vedligeholdelsesplan for bygningen er følgende:

*Kælderlofter/kældergulve/kældervægge m.m.
Forbedring af erhvervslejemål (sker løbende)
Udskiftning af linoleum
Maling og renovering af bagtrapper og fortrapper
Renovering af såvel udvendige trapper som kælderbagtrapper
Renovering af bagdøre
Vågent øje på radiatorer/radiatorstrenger/ballofix
Klimaskærm gade facaden
Fugtsikre gade facade (fra kælderniveau til og med stueplan)
Renovere 11 hovedvandstik.*

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 en løftet pegefinger og sure miner om cykler, barnevogne, affald, storskrald, benyttelse af gårde og fortove til askebæger m.m. 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
Cigaretskodder: Har man haft gæster og man ved gården er blevet brugt som askebæger, må man gerne gå ned og feje op dagen efter.
Hårde hvidevarer - bortskaf selv!

Afløbet på badeværelset - husk at rense dette afløb **ofte, gerne ugentligt** - i modsat fald fører det 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.

Husk nu at læse 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/bagtrapper - 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.

Støj.

Vi bor i en gammel ejendom - hvor der er meget lydt - derfor please vis hensyn overfor hinanden! Skru ned, luk vinduer mod gården!!

Dette punkt er det område hvor Bestyrelsen får flest klager.

Flasker og glas generelt.

Husk der findes flaske og glacontainere - beliggende hjørnet af Gunløgsgade /Snorresgade samt ved Fakta 365 på Njalsgade.

Bestyrelsen og Facebook.

Bestyrelsen svarer ikke på facebook henvendelser - bestyrelsen besvarer henvendelser på bestyrelsesmailen.

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 mange "kedelige" ting der skal vedligeholdes 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.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Eva Kajsa Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

Serienummer: 375d630c-0cce-4687-8bd2-30fe030d4a37

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-03 11:50:59 UTC



Jesper Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

Serienummer: 9189e3b1-46c1-4322-9ab2-469ca07a655a

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-03 11:58:38 UTC



Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: d970cb89-0fea-4c7c-bf0e-17b08cf963d9

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-05-03 12:11:12 UTC



Jørgen Thyregod

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-03 13:29:36 UTC



Pia Saaek

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Eigi

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

IP: 195.215.xxx.xxx

2023-05-04 08:16:21 UTC



Per Røygård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

Serienummer: a7249578-1fc2-49fb-8f13-9a6551238222

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-05 09:16:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: YYZLG-N3VQV-83510-I2NQP-8Q70Q-SZUUM

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**