

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B EIGI afholdt den 7. maj 2024

DELTAGELSE

117 af foreningens i alt 195 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 18 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved Advokat Jens Anker Hansen, Partner Rasmus Slot Nielsen og administratorerne Lene Heide og Maria Bergholtz. Fra Grant Thornton, deltog statsautoriseret revisor, Carsten Ingemann Johansen.

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 AF FORMAND, BESTYRELSE OG SUPPLEANT
7. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, der gengiver beslutninger taget på generalforsamlingen, mens diskussioner og synspunkter gengives alene i begrænset omfang. Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede Advokat Jens Anker Hansen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Kundechef Rasmus Slot Nielsen valgtes som referent.

2. BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling, hvorfor formanden alene gennemgik den i hovedtræk med følgende supplerende bemærkninger:

- I det forgangne år havde der været mange klager vedrørende nabostøj – særligt relateret til de nyopsatte altaner. Bestyrelsen mindede om, at husordenen skulle overholdes – også for så vidt angik altanbrug.
- Bestyrelsen fulgte lånemarkedet tæt og forberedte sig på udløbet af afdragsfriheden for det store lån i 2029.
- Den nye ejendomsvurdering ville medføre en stigning i ejendomsskatten, som skulle indføres over 15 år fra 2024. Bestyrelsen overvejede derfor boligafgiftens størrelse, hvilket fremgik af budgettet for 2024. Foreningens revisor oplyste, at da der alene var tale om foreløbige vurderinger, kunne der ikke ske klager herover. De endelige vurderinger ville forventeligt komme ultimo 2025/primus 2026, hvorefter foreningen kunne klage.
- Bestyrelsen havde i 2023 fokus på praktiske opgaver, såsom udskiftning af belysning og elledninger, samt vedligeholdelse af trapper og hoveddøre. Bestyrelsen arbejdede efter en vedligeholdelsesplan i samarbejde med viceværterne, som blandt andet omfattede reparationer af murværk, trapper, brønde, kældervinduer og bagtrapper, samt klimaskærm og fugtsikring af facaden.
- Foreningen havde fået opsat individuelle vandmålere, og de kommende vandregninger ville derfor afregnes direkte overfor den enkelte lejlighed på baggrund af konkret forbrug.
- Bestyrelsen henstillede til korrekt affaldshåndtering, herunder sortering af køkkenaffald, bioaffald, aviser, storskrud og pap. Flasker og glas skulle placeres i flaske- og glascontainere og ikke i skralderummene.
- Bestyrelsen oplyste, at den ikke besvarede henvendelser på Facebook men alene via bestyrelsesmailen.
- Cykelparkering var et voksende problem, og opbevaring i opgangene var ikke tilladt af brandmæssige hensyn. Forsamlingen henstillede til løbende cykeloprydning, så inaktive cykler blev fjernet, samt til generel oprydning af fællesarealer på arbejdsdag.
- En deltager efterspurgte bedre mulighed for aflåsning af cykler i gården – f.eks. ved boltringe, ligesom en deltager efterspurgte bedre og flere parkeringsmuligheder til disse.

Da der ikke var flere bemærkninger til bestyrelsens beretning for 2023, blev den taget til efterretning af forsamlingen.

3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT OG EVENTUEL REVISIONSPÅTEGNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORTEN

Dirigenten gav ordet til foreningens revisor, Carsten Ingemann Johansen, der i uddrag gennemgik foreningens årsrapport for 2023 med tilhørende andelsværdiberegning.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 6.296.228, som var foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde kr. 4.029.234, og likviditetsresultatet udgjorde herefter et overskud på kr. 2.266.994.

En deltager spurgte til posten "vedligeholdelse", og hvorfor der kun var anvendt kr. 1.000.000 i 2023 mod budgetteret kr. 5.000.000. Bestyrelsen oplyste, at det skyldtes en senere igangsættelse af opgangsrenoveringen, hvorfor størstedelen af udgiften hertil ville optræde i budgettet for 2024.

Revisor forklarede, at regnskabets opskrivningsreserver på kr. 215 mio. var den regnskabsmæssige værditilvækst på ejendommen siden det oprindelige køb.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Andelsværdien var opgjort efter valuarvurdering. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til kr. 11.400 pr. indskudt andelskrone.

Der var indkommet følgende ændringsforslag, jf. vedtægtens § 22.2, til den indstillede andelskrone:

Forslag 5.5, stillet af Maria Anderson:

- A) Andelskrone fastsættes til kr. 16.000 pr. indskudt andelskrone
- B) Andelskrone fastsættes til kr. 13.000 pr. indskudt andelskrone
- C) Andelskrone fastsættes til kr. 12.500 pr. indskudt andelskrone
 - a. Motivation: bedre finansieringsmuligheder for den enkelte andelshavere

Forslag 5.6 og 5.7, stillet af Lukas Albert Bøtker og Anna Saaby Nielsen:

- A) Andelskrone fastsættes til kr. 15.700 pr. indskudt andelskrone

Forslag 5.10, stillet af Anna Saaby Nielsen:

A) Optøning af den fastfrosne valuarvurdering fra 2020.

Forslag 5.8, stillet af Jacob Birk:

A) Andelskrone fastsættes til kr. 15.700 pr. indskudt andelskrone

- a. Motivation: der indhentes hvert år en valuarvurdering som vi ikke udnytter.

Forslag 5.9, stillet af Lasse W. Madsen:

A) Andelskrone fastsættes til kr. 15.500 pr. indskudt andelskrone og der sker en optøning af den fastfrosne valuarvurdering fra 2020.

- a. Motivation – fjerne skyggelejere
- b. Bedre finansieringsmuligheder
- c. Tilvækst skal tilfalde andelshavere

Forslag 5.11, stillet af Christina Dahrup-Andersson:

A) Optøning af den fastfrosne valuarvurdering fra 2020.

Dirigenten gav ordet til forslagsstillerne, der fik mulighed for at motivere deres ændringsforslag. Flere forslagsstillere henviste til, at andelskronen var kunstig lav og at den ikke havde fulgt markedsudviklingen de seneste 4 år.

Bestyrelsen oplyste, at dens indstilling af andelskronen var baseret på en stort set uforandret valuarvurdering af ejendommen, hvilket adskilte sig fra andre faldende vurderinger. Bestyrelsen havde på baggrund af vurderingen drøftet niveauet med revisor og administration, og den havde på baggrund heraf indstillet kr. 11.400 pr. indskudt andelskrone.

Nogle deltagere bemærkede, at de store lejligheder sjældent blev solgt internt, og at mange andelshavere oplevede det svært at få finansieret lejlighederne i bankerne ud fra den nuværende andelsværdi, især på grund af foreningens store afdragsfrie lån.

Bestyrelsen tilføjede, at dens forslag til andelskronen tog afsæt i et socialt aspekt, så det var muligt for flere forskellige personer – herunder med diversitet i alder, køn og formue – at blive en del af foreningen. I øvrigt ønskede bestyrelsen ikke at præsentere en høj boligafgift, der skulle imødekomme udløbet af det afdragsfrie lån i 2029, kombineret med en høj andelskrone og en 8 % finansiering, idet det ville gøre lejlighederne dyrere

og mindre eftertragtet. Bestyrelsen ville med sin indstilling også tage hensyn til risikoen for insolvente andelshavere ved en huslejestigning på 115 % ved afdragsfrihedens udløb.

Dirigenten præciserede, at det var tilladt at sælge sin andel til en lavere pris end andelskronen, men andelshaverne skulle være opmærksom på eventuelle beskatningsforhold herved særligt salg til nærtstående.

Revisor oplyste, at den maksimale andelskrone udgjorde kr. 22.468, men dette ville medføre, at foreningen ikke havde nogle reserver.

Fastsættelse af andelsværdien gav anledning til en række bemærkninger og drøftelser i foreningen, og da der ikke var flere nye input, fastsatte dirigenten en medianafstemning på 13.000 kr. for at afgøre, om der blandt de fremmødte var flertal for en andelskrone over eller under dette beløb.

Efter skriftlig afstemning blev resultatet, at 47 stemte for en andelskrone på kr. 13.000 pr. indskudt andelskrone eller over, mens 62 stemte for en andelskrone under kr. 13.000.

Der var herefter to forslag om andelskronen:

- Bestyrelsens oprindelige indstilling på 11.400 kr. pr. kvm.
- Et alternativt forslag på 12.500 kr. pr. kvm.

Generalforsamlingen vedtog hernæst andelskronen på kr. 12.500 med 60 stemmer for, mens forslaget på 11.400 modtog 52 stemmer, mens resten stemte blank eller undlod at stemme. Andelskronen på kr. 12.500 var således vedtaget. Revisor udfærdiger revideret regnskab i konsekvens heraf, der vedlægges referatet.

Revisor bemærkede, at der den 15. april 2024 trådte en regulering af andelsboliglovens værdiansættelsesmetode i kraft. Reguleringen medførte blandt andet, at valuarvurderingernes gyldighedsperiode blev forlænget fra 18 måneder til 36 måneder. I årsrapporten blev der anvendt et princip om dagsværdi, og en overgang til kostpris ville resultere i en egenkapital på 50 mio. kr. Dette blev frarådet, især på grund af foreningens størrelse, da lovgivningen primært var tiltænkt meget små foreninger udenfor København med få handler.

Efter vedtagelsen af andelskronen på kr. 12.500 foreslog dirigenten at udskyde behandlingen af forslagene om fastfrysning af valuarvurderingen. Forslagsstillerne indvilligede, da foreningens revisor anbefalede at undlade optøningen, så længe andelskronen var under 13.000 kr. pr. indskudt andelskrone.

Foreningens centrale nøgleoplysninger fremgik af årsrapporten.

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

Dirigenten gav indledningsvis ordet til Rasmus Slot Nielsen, der kort redegjorde for de fejlagtige reguleringer af boligafgifterne i 2024. Han takkede for den tålmodighed og forståelse, som Qvortrup var blevet mødt af, fra forsamlingens medlemmer.

Dirigenten gav herefter ordet til foreningens revisor, der gennemgik foreningens budget. Budgettet var baseret på en almindelig fremskrivning af driftsudgifterne og en basisboligafgift på kr. 640 pr. m² pr. 1. juli 2024.

Posten "vedligeholdelse" blev gennemgået af bestyrelsesmedlem, Jørgen Thyregod, som oplyste, at bestyrelsen havde til hensigt at tage de mest trængende opgange først for så vidt angik opgangsrenoveringen.

Da der ikke var flere bemærkninger, blev budgettet enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

5. FORSLAG

5.1. FORSLAG OM § 10, STK. 6 OG § 5, STK. 5, STILLET AF BESTYRELSEN

Forslagets fulde ordlyd:

"Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen vedtager en præcisering af vedtægtens ansvarsbestemmelser, så eventuel skade forårsaget af et medlem eller dets håndværker (eller andre medlemmet har givet adgang til andelsboligen i øvrigt) opretholdes et fuldt erstatningsansvar herfor.

Baggrunden herfor er en Højesteretsdom fra 2023, hvor en andelsboligforening blev pålagt udbedringsansvar for omfattende vandskader fra et medlems badeværelsesrenovering udført af en autoriseret håndværker.

For at placere hæftelsesansvaret hos det ansvarlige medlem fremadrettet, stiller bestyrelsen derfor forslag om ny § 10, stk. 6 med følgende ordlyd:

”§ 10, stk. 6 En andelshaver er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren. Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller nødvendig sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Andelsboligforeningen kan ydermere som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning.”

Samt forslag om ny § 5, stk. 5 med følgende ordlyd:

”§ 5, stk. 5. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.”

Dirigenten oplyste forsamlingen, at der medio 2023 var afsagt en Højesteretsdom, som de fleste specialister opfattede som en ændring af tidligere retspraksis, hvorefter Andelsboligforeningen i særlige tilfælde hæftede for udbedring af mangler som følge af en tidligere andelshavers moderniseringer. Dette skete i en sag, hvor en andelshavers håndværker uforsætligt påførte skader på fælles ejendom og omkringliggende boliger under en badeværelsesrenovering.

På baggrund af denne sag havde administrator opfordret bestyrelsen til at præcisere vedtægten, så hæftelsesansvaret tydeligt blev placeret, så det entydigt påhvilede den skadepådragne andelshaver eller senere ejere af den pågældende andel uanset årsag. Dette havde været hidtidig praksis – både i foreningen og ved domsafsigelse, men den nye højesteretsdom havde gjort det mere usikkert, hvorvidt et fremtidigt udbedringsansvar kunne placeres hos naboer og foreningen i øvrigt, hvis en andelshaver eller dennes håndværker påførte skader i forbindelse med en ombygning ved mangelfuldt arbejde.

Flere deltagere var bekymret for eventuel forsikringsdækning, og ønskede det oplyst om foreningen var dækket mod skader på skjulte rør. Både dirigenten og bestyrelsen understregede, at det mest væsentlige var, at en andelshaver sikrede at dennes autoriserede håndværkere var forsikringsdækket ved ombygninger og indgreb i væsentlige bygningsdele.

Bestyrelsen oplyste desuden, at en manglende vedtagelse af bestemmelsen kunne fordyre ombygningsprocessen for den enkelte andelshaver, da bestyrelsen i fremtidige ombygningssager ville kræve øget tilsyn for at sikre dets rigtig- og lovlighed, så skadessager kunne undgås.

Enkle afklarende spørgsmål til forslaget blev behørigt besvaret af dirigenten.

Dirigenten oplyste herefter, at da der var tale om en vedtægtsændring, krævede endelig vedtagelse et kvalificeret flertal. Da der kun var 117 repræsenterede på generalforsamlingen, kunne forslaget således kun vedtages foreløbigt.

Forslaget modtog massivt kvalificeret flertal ved håndsoprækning.

Bestyrelsen skulle således indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvorpå nærværende forslag kunne endeligt vedtages med kvalificeret flertal for, uanset antallet af repræsenterede stemmer, jf. vedtægtens § 23, stk. 2.

5.2. FORSLAG OM ORDENSREGLEMENT FOR ALTANER, STILLET AF BESTYRELSEN

Forslagets fulde ordlyd:

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen vedtager et ordensreglement for altaner for at sikre ensartethed og enighed om deres brug. Reglementet skal fremme sund fornuft, samtidig med at det skal give klare retningslinjer og mulighed for sanktioner ved misligholdelse. Bestyrelsen indstiller derfor ordensreglementet til godkendelse.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, som fremlagde og motiverede sit forslag om formel vedtagelse af ordensregler for ophold og brug af altaner i foreningen.

Der var enkelte bemærkninger til forslaget, herunder spørgsmål om konsekvenser ved overtrædelse. Dirigenten oplyste, at det var som et hvilket andet ordensreglement i foreningen; Overtrædelse kunne medføre påbud og mulighed for eksklusion.

Vedrørende altanværn foreslog bestyrelsen, at der nedsattes et udvalg til at træffe beslutning herom angående farvevalg efter samme principper som ved farvevalg ved maling af trappeopgange. Dette forslag blev vedtaget ved håndsoprækning, ligesom et gennemførelsesudvalg samtidigt blev nedsat med Jørgen Thyregod som ansvarlig.

Ordensreglementet for altaner blev vedtaget med et overvældende antal stemmer for ved håndsoprækning, jf. vedtægtens § 23.1.

5.3. FORNYELSE AF BESTYRELSENS KONVERTERINGSBEMYNDIGELSE 2023

Forslagets fulde ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen fornyer den bemyndigelse, som den fik på den ordinære generalforsamling i 2023 til omprioritering af foreningens eksisterende lån.

Bemyndigelsen gælder omprioritering af ændring af løbetid, hvis udlånsrenten falder til 2,5% eller lavere.

Bemyndigelse vil alene omfatte muligheden for omlægning til et sammenligneligt lån, og den gælder indtil næste ordinære generalforsamling.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsen, der fremlagde og motiverede sit forslag, idet der var tale om en fornyelse af bestyrelsens bemyndigelse til at konvertere foreningens eksisterende lån, såfremt udlånsrente ville falde til 2,5 % eller mindre. Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning, jf. vedtægtens § 23.1.

5.4. ENDELIG VEDTAGELSE AF NY § 21, STK. 2 I FORENINGENS VEDTÆGT

Forslagets fulde ordlyd:

På ordinær generalforsamling den 25. april 2023 vedtog generalforsamlingen en ændring af fristen for afholdelse af den ordinære generalforsamling fra april måned til maj måned.

Da der ikke var nok repræsenterede på generalforsamlingen til at vedtage forslaget endeligt, skal det genbehandles på denne ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen foreslår således, at:

Nuværende § 21.2:

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:"

Ændres til

"Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:"

Dirigenten oplyste, at forslaget var foreløbigt vedtaget af generalforsamlingen på den ordinære generalforsamling den 25. april 2023, men idet der ikke var kvalificeret repræsentation blandt foreningens medlemmer på denne, skulle forslaget behandles endeligt.

Forslaget gav ikke anledning til særlige bemærkninger, og det blev enstemmigt vedtaget i forsamlingen, jf. vedtægtens § 23.2.

- 5.5. FORSLAG OM HØJERE ANDELSKRONE, STILLET AF MARIA ANDERSON, EGILSGADE 2
- 5.6. FORSLAG OM HØJERE ANDELSKRONE, STILLET AF LUKAS BØTTKER, GUNLØGSGADE 7
- 5.7. FORSLAG OM HØJERE ANDELSKRONE, STILLET AF LUKAS & ANNA, GUNLØGSGADE 7
- 5.8. FORSLAG OM HØJERE ANDELSKRONE, STILLET AF JACOB BIRK, EGILSGADE 18
- 5.9. FORSLAG OM OPHÆVELSE AF FASTFROSSET VALUARVURDERINGEN SAMT ANDEN ANDELSKRONE, STILLET AF LASSE W. MADSEN
- 5.10. FORSLAG OM OPHÆVELSE AF FASTFROSSET VALUARVURDERINGEN, STILLET AF ANNA, GUNLØGSGADE 7
- 5.11. FORSLAG OM OPHÆVELSE AF FASTFROSSET VALUARVURDERINGEN, STILLET AF EMIL OG CHRISTINA, GUNLØGSGADE 15

Ovenstående forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 3, og fremgår i sin fulde ordlyd af indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

5.12. FORSLAG OM FÆLLES VASKERI, STILLET AF ULRIKE RAMIN

Forslagets fulde ordlyd:

Jeg vil gerne stille et forslag om at etablere en fællesvaskeri i vores ejendom. Jeg har samlet nogen argumenter for det og hvis der er en flertal for det går jeg gerne i en arbejdsgruppe til at undersøge muligheder og priser.

Fællesvaskerier overhaler individuelle løsninger på mange parametre. Det gælder især kulturen om at købe og smide væk. En undersøgelse siger at almindelige husholdningsmaskiner genererer 18 gange mere skrot end et fællesvaskeri, fordi professionelle industrimaskiner har en langt længere levetid. Fællesvaskerier giver mange økonomiske og miljømæssige gevinster, man kan spare op til 5,5 time ved at vaske i et fællesvaskeri udstyret med professionelle industrimaskiner. Ved at vælge et fællesvaskeri kan vi netop gøre en forskel for miljø og klima. Derudover skaber fællesvaskerier et sundere indeklima i boligen, fordi man ikke har vaske- og tørrefaciliteter i hver enkelt lejlighed. Det betyder mindre fugt og risiko for skimmelsvamp i lejlighederne og vi minimerer udgifterne til vedligeholdelse.

Fællesvaskeri beskytter ejendommen mod rystelser, nabogener ved støj og vibrationer fra vaskemaskiner i lejlighederne.

De 6 facts som støtter argumentet:

Økonomi: Det er næsten tre gange dyrere at forsyne alle lejemål med en vaskemaskine – end når du vælger et fællesvaskeri.

Skrot: Almindelige husholdningsmaskiner genererer 18 gange mere skrot – end et fællesvaskeri.

Energiforbrug: Energiforbruget er tre gange højere, når du vasker dit tøj i en almindelig husholdningsmaskine.

Vandforbrug: Husholdningsmaskinen i lejlighederne bruger tre gange mere vand end fællesvaskeriet.

Tid: Det tager 5,5 time længere at klare vasketøjet i det private – sammenlignet med fællesvaskeriet.

Indeklima og Beskyttelse af Bygningen: Husholdningsmaskiner og Tørring af tøj i lejlighederne giver risiko for skimmelsvamp og centrifugering i lejlighederne giver støj og belastning for vores gamle bygningen.

Hvis der er interesse for mit forslag, kan I måske også stemme først for den konkrete udvikling af en plan og en pris og så stemme for det endelige projekt i næste trin. Jeg er åben for en arbejdsgruppe fællesvaskeri.

Tak for jeres tid og jeg beklager meget at jeg ikke selv kan være til stedet til generalforsamlingen.

** Kilde: Data bygger på en rapport, som Nortecs uvildige samarbejdspartner Green Network har udarbejdet.*

Forslagets motivation:

Motivationen starter ofte med egeninteresse. Jeg har ikke selv en vaskemaskine og har ingen interesse i at installere en i det lille køkken i vores toværelses lejlighed. Med hensyn til ovenstående argumenter mener jeg, at det altid er bedre at dele forbrugsvarer og tjenester, hvor det er muligt, ud fra et økonomisk og bæredygtigt synspunkt. Og vi passer på vores gamle ejendom i forhold til rystelse, støj og indeklima. Maskinerne vil være tilgængelige for alle i huset i årtier.

Økonomi:

Et overslag fra et firma (Electrolux Professional A/S), som giver en ide om økonomien:

Normalt beregner man 1 vaskemaskine pr. 25 lejemål.

Maskinerne er fuldt professionelle og har det laveste energiforbrug på markedet.

8 stk. WH6-7 vaskemaskiner kr. 208.000

4 stk. TD6-10 tørretumblere kr 88.200

10 stk. sokler i rustfrit stål kr. 19.900

Opstilling af ovenstående kr. 36.800

Fragt kr. 8.400

I alt ekskl. moms kr. 361.300

Der skal være vand og afløb til maskinerne.

Forslagets konsekvenser:

Det vil være nødvendigt at frigøre et passende rum til vaskeriet.

Forslagsstiller var ikke repræsenteret på generalforsamlingen, hvorfor en repræsentant for denne fremlagde og motiverede forslaget. Det gav anledning til enkelte spørgsmål og

bemærkninger, men blev nedstemt af forsamlingen ved håndsoprækning, jf. vedtægtens § 23.1.

5.13. FORSLAG OM HUNDEHOLD, STILLET AF JULIE OG ANNIKA, EGILSGADE 14

Forslagets fulde ordlyd:

Forslag til ændring fra ingen hundegodkendelse i ejendommen til "få udvalgte hunde godkendelser " Dette ud fra en godkendelses procedure og i særlige tilfælde hvor en hund kan give en helbredsmæssig forbedring. Max 10 hunde i ejendommen.

Forslag til valg:

Andelshavere har ikke lov til at have hund i Eigi. Men der kan i særlige tilfælde gives sær tilladelse.

Der kan ansøges om:

1. "Service "hunde. Der kan ansøges om en "service" hund og skal godkendes af bestyrelsen (hundegruppen) inden anskaffelse. Service hund kan blive godkendt hvis det kan bevises det har en positiv helbredsmæssig indvirkning på andelshaverens personlige liv og kan forbedre deres sundhed. Service hund omhandler kun:

- Tidligere pension (10 år før normal tid)*
- Ved barnløshed*
- Ved tæt dødsfald (hvis en samlevende går bort)*
- Ved Ptsd hvor angst via overfald kan ha sat sig*
- Ved uarbejdsdygtige eller nedsat tid jobmæssigt.*
- Barn med diagnose hvor en hund kan give tryghed*
- Samt ud fra alm regler omhandler service hund.*

2. Der kan ud over service hund ansøges om max 5 hunde i hele ejendommen. Dette forgår via en ansøgning og der kan først anskaffes en hund når bestyrelsen (hunde gruoen) har givet en godkendelsen.

Inden 1 september 2024 kan der sendes en ansøgning. Hvis der er flere end 5 ansøgere trækkes lod om hvem af de 5 der bliver godkendt. Resten kommer på en intern venteliste og får besked så snart der er under 5 af disse bosiddende i ejendommen. Mangler der information i ansøgningen bortfalder den. Tilflyttere / nye andelshavere skal følge samme procedure og kommer sidst på den interne hundeliste. Fremlejere kan ikke blive godkendt til at have hund.

Andelshavere kan ud fra en af overstående punkter få særlig tilladelse til at have 1 hund i egen lejlighed, hvis følgende regler overholdes:

Hunde må ikke luftes i hverken Store gård eller Lille gård og det er strengt forbudt for hunde at besørge i gårdene.

Den ansøgende andelshaver bør have gjort sig bekendt med information omkring anskaffelse af hund fx på hjemmesiden <https://koebhund.dk/kb/guides/koeb-hund-med-omtanke>

Såfremt bestyrelsen ikke ønsker at varetage ansøgninger/godkendelser ang hund. Kan og har vi en hunde gruppe der kan varetage dette (julie/ annika og andre er velkommen)

Andelshavere med hund skal tage særligt hensyn til naboer og genboer. Når hunden flytter ind bør naboer i samme opgang (over, under og til siden) informeres om det - Det anbefales at der deles kontaktoplysninger med hundeejer.

Inden en andelshaver anskaffer sig hund, skal der søges om tilladelse til at holde hund i lejligheden hos bestyrelsen (hundegruppen). Bestyrelsen (hundegruppen) skal modtage en skriftlig ansøgningsformular, hvor følgende informationer skal være udfyldt:

- Hunderace og information om temperament og egenskaber
 - Alder på hunden
 - Beskrivelse af hvordan andelshaver vil sikre forsvarlig træning af hunden.
 - I tilfælde af at hunden ikke kan blive boende i lejligheden hvem overtager så hunden og hvad hvordan har du sikret dig en løsning.
 - Ved service hund ansøgning skriver eller vedhæftes dokumentation for årsagen.
- Godkendte hundeejere skal inden for 6 måneder fra anskaffelse af hunden kunne påvise afsluttet eller igangværende hvalpetræningskursus. Kopi af kursusbevis eller anden dokumentation skal sendes til bestyrelsen (hundegruppe). Dette gælder ikke ved ældre allerede veltrænede hunde. Bestyrelsen/ hundegruppen kan og vil afvise ansøgning om anskaffelsen af visse hunderacer, avlet racer til at gøre meget eller er særligt kendt for ofte at give lyd (gø), eller manglende dokumentation.

Alle hunde skal kunne bæres op af ejeren i tilfælde af gangbesvær for hunden eller for ikke at skade hundens helbred.

Såfremt en hund er til gene for naboer, skal der i første omgang rettes direkte kontakt til hundeejeren. Såfremt gener er vedvarende kan bestyrelsen kræve, at hundeejer rådfører sig med en konsulent evt. fra Dansk Kennel Klub om opdragelse af hunden. Sker der ingen mærkbar forbedring af situationen inden for 3 måneder kan bestyrelsen i sidste instans kræve hunden fjernet fra lejligheden. Alle udgifter ifb. hunden dækkes af ejeren. Ved krav om rådføring med konsulent betales udgifter alene af hundeejer.

En hundegodkendelse er godkendt til en person og kan ikke overdrages til lejemålet eller ny andelshaver.

Efter 3-6 alvorlige klager gives ½ år til forbedring ellers kræves hunden fjernet omgående.

Når en andelshaver er godkendt til hund gælder denne i 6 måneder. Hvis der ikke er anskaffet en hund indenfor perioden overgår det til næste på listen.

Det skal oplyses til hundegruppen/ bestyrelsen hvis man afskaffer sig hunden igen/ den fraflytter / den går bort så en anden på listen kan blive godkendt. Hvis man har en hund og den går bort er man ikke sikret en forsat godkendelse og skal fremsende ny ansøgning.

Max 1 hund per person/lejlighed

Er ovenstående regler ikke overholdt, kan bestyrelsen kræve omgående fjernelse af hunden.

Forslagets motivation:

Mener at en hund kan ha meget stor helbredsmæssigt påvirkning. Derfor burde foreningen hvor man bor ikke kunne begrænse ens levevilkår, men derimod gøre os sundere og lykkeligere. Jeg tror ikke der er mange der egentlig ønsker hund i foreningen, så det er ikke et hundepensionat der kommer. Men de få der ønsker hund er der årsager til og nogen der virkelig inderligt ønsker sig en hund på lige fod med nogen der ønsker børn. Derfor et forslag hvor det kun kan være helbredsmæssige specifikke og positive årsager der kan godkendes samt max 5 hunde i hele ejendommen ud over det.

Personligt havde det hjulpet mig meget da min kæreste gik bort i en alder af kun 49. Både det at der var en ved ens side, en at stå op til, en der er ubetinget glad. Men også en der fik en op og stå igen og ud i naturen og gå.

Der er ingen tvivl om at gåture og naturen kan gavne mange og give bedre sundhed. Men tror på vi kan skabe en stor forandring ved at godkende dem der vil kunne ha brug for det og se ud over vores frygt for naboens hund gør. Men derimod fremsætte et langt regelsæt der skal overholdes såfrem der kan være en hund

Forslagets økonomi:

Såfrem der fremsættes det lange regelsæt kan bestyrrelsen handle let uden at skulle bruge unødvendige omkostninger i tilfælde af en hund ikke trives.

Forslagets konsekvenser:

Vi har spurgt rundt i andre boligforeninger, hvor man gerne må have hund, og der har man gode erfaringer. I AB Gunløg fortæller formanden for bestyrelsen, at de kun har haft to klager på 12 år, og at de blev løst hurtigt. Egilshus kan godkende hunde som servicehunde.

Hvis forslaget om hund vedtages, har vi nedsat en lille hundegruppe til at tage sig af ansøgninger om tilladelse til at få hund. Denne gruppe kan varetage ansøgninger om hund samt indstille den enkelte andelshaver til at få tilladelse til at erhverve sig en hund hos bestyrelsen. Bestyrelsen skal derfor ikke pålægges ekstra arbejde i forbindelse med at behandle ansøgninger om hund, udover at give den endelige tilladelse på grundlag af gruppens vurdering af ansøgningen.

Ligeledes vil Hundegruppen også varetage eventuelle klager fra andelshavere og kun involvere bestyrelsen i situationer, hvor det er nødvendigt.

Dirigenten oplyste, at dette forslag lignede forslag 5.14 om generel tilladelse til hundehold stillet af Maja Andersen og Marcel De La Motte, hvorfor han ønskede at behandle begge forslag sammen. Forsamlingen indvilligede i, at dirigenten satte forslag 5.14 til afstemning først, idet dette var mest vidtgående i sin ordlyd. Faldt forslaget ville forslag 5.13 derfor tillige falde som en naturlig konsekvens heraf.

Forslaget faldt som følge af nedstemning af forslag 5.14, men dirigenten påpegede, at serviceloven hjemlede muligheden for, at alle med et dokumenterede behov naturligvis

måtte holde hund med afsæt heri, når tilladelse og dokumentation er forevist og godkendt af bestyrelsen.

5.14. FORSLAG OM TILLADELSE TIL AT HOLDE HUND, STILLET AF MAJA ANDERSEN & MARCEL DE LA MOTTE, EGILSGADE 12

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget, som gav anledning til en del meningsudveksling, og der blev udtrykt både meninger for og imod hundetilladelse blandt generalforsamlingens deltagere.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet blev det sat til afstemning, hvor det faldt, jf. vedtægtens § 23.1. Det var således fortsat ikke tilladt at holde hund i foreningen, dog med undtagelse af dokumenteret behov for at holde servicehund.

5.15. FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRING I FORHOLD TIL FREMLEJE, VEDTÆGTENS § 11, STILLET AF JULIE STOKHOLM

Forslagets fulde ordlyd:

Oplæg til ændring af vedtægt 11.1 om fremleje. Fra den nuværende vedtægt med 2 års fremleje med mulighed for tilbageflytning ½ år til så at kunne fremleje ud igen i 2 år. Til afstemning om en vedtægtsændring der er mere fast og konkret og med 2 muligheder til at man kan fremleje ud i 2 eller 3 år.

§ 11 Fremleje (11.1)

Den nuværende vedtægt:

”En andelshaver er, når han har været medlem af foreningen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden i normalt 1/2 år, før ny fremleje kan godkendes. Ved fremleje må det samlede antal voksne personer i lejligheden ikke overstige antallet af beboelsesrum. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.”

til valg Forslag 1:

”En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig efter indsendelse af foreningens blanket og efter bestyrelsens tilladelse og godkendelse. Følgende betingelser skal opfyldes og overholdes:

- *Andelshaveren må først udleje/udlåne sin lejlighed når man selv har beboet og været folkeregistertilmeldt lejligheden i mindst 1 år.*
- *Inden udleje/udlån påbegyndes, skal der udfyldes en fremlejeunderretning, på en af foreningens blanketter. Navn/ kontaktoplysninger /fremlejeperiode af lejer og andelshaver.*
- *Udleje/udlån må max være 2 år ad gangen.*

- Vis der er ny lejere i samme periode indenfor de 2 år. Sendes kontakt oplysninger på ny lejer til bestyrelsen.
- Efter i alt 2 års udleje/udlån, skal andelshaveren igen bo i og være folkeregistertilmeldt sin lejlighed i mindst 2 år, før den igen kan udlejes/udlånes.
- Ved fremleje må det samlede antal voksne personer i lejligheden ikke overstige antallet af beboelsesrum
- Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes
- Ulovlig fremleje/fremlån eller fremleje/fremlån i strid med nærværende bestemmelser om fremleje/fremlån er eksklusionsgrund.
- Bestyrelsen kan i alle tilfælde nægte tilladelse til fremleje/fremlån hvis:
 1. Der har været alvorlige problemer med samme fremlejer før.
 2. Bestyrelsen skønner at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.
 3. Bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse."

Til valg Forslag 2:

Såfremt forslag 1 ikke vedtages forslås en fremleje på max 3 års fremleje ud fra punkt 3 og 4. Hvis forslag 1 vedtages bortfalder forslag 2.

Forslagets motivation:

På nuværende tidspunkt har vi i EIGI en vedtægt der gør det næsten umuligt for bestyrelsen og administration at træde ind hvis der forgår overtrædelse af vedtægt 11.1. Her kan man på nuværende tidspunkt fremleje sin lejlighed ud i 2 år- derefter flytte tilbage ½ år for så at kunne fremleje ud igen i 2 år. Der ligger ingen faglig eller logisk årsag til hvorfor folk ville skulle have behov for at flytte tilbage ½ år for så at flytte igen.

Administrativt kan bestyrelsen samtid have meget svært ved at bevise/ modbevise at en andelshaver er tilbage flyttet i et halvt år.

Dette kan fremadrettet bliver en økonomisk omkostning for foreningen hvis der skal køre advokat sager for at bevise en andelshaver overtræder vedtægterne grundet det ½ år.

Hvis denne vedtægt ikke ændres kan det medføre andele i foreningen bliver fremlejet ud i 2-7 år uden at andelshaveren er boende i andelen og uden bestyrelsen kan træde ind. Dette kan være med til der ikke bliver sat lejligheder til salg, og der går spekulationer i at fremleje og tjene på en stigende andelskrone frem for at bo i andelsforeningen. Men er også med til at vi kan have skiftende lejere i en opgang som ikke har samme ejer følelse over overtrædelse af husregler og opførelse.

Jeg vil gerne bibeholde muligheden for at folk skal kunne fremleje. Men skal være ud fra at man fraflytter fordi man skal noget andet og derefter flytter tilbage eller sælger. Om det er 2- eller 3 års fremleje er ikke vigtigt, men vigtigt vi i foreningen får en vedtægt der er mere fast og lettere kan overholdes eller modbevises hvis der forgår ulovlig fremleje som de nuværende vedtægter kan være med til.

½ års tilbageflytning omhandler ikke nogen fysiske brugbare grund for en fremleje vedtægt.

Forslagets økonomi:

Skal udføres en formular/ ansøgning administrator / bestyrelsen modtager ved fremleje. Med navn/ adresse/ periode/telefon nummer. Hvilket de i forvejen skal meddele.

Kan bliver økonomisk dyrere hvis vi ikke ændre reglen. Da det er omfattende at bevise en andelshaver ikke er flyttet tilbage ½ år.

Forslagets konsekvenser:

Kan ikke se nogen andet end hvis vi ikke ændre reglen nu, kan vi ende med der er lejere der bor her mange år og ikke andelshavere.

Der stilles forslag om ændring af foreningens vedtægtsbestemmelse angående fremleje i henhold til vedlagte forslagstekst.

Forslagsstiller var ikke fremmødt på tidspunktet for motivationen, hvorfor en repræsentant herfor præsenterede forslaget, og oplyste, at det sigtede mod at fjerne "skyggeudlejninger" og give bestyrelsen bedre muligheder for sanktioner ved ulovlige fremlejeforhold.

Dirigenten oplyste, at idet der var tale om en vedtægtsændring, krævede endelig vedtagelse et kvalificeret flertal. Idet der alene var 117 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget således kun vedtages foreløbigt. Dirigenten satte begge forslag til skriftlig afstemning med forslag 1 først.

Forslag 1 modtog 52 stemmer for, 33 imod og resten blanke. Forslaget var således ikke vedtaget, jf. vedtægtens § 23.2.

Forslag 2 modtog 36 stemmer for, 45 imod og 14 blanke stemmer. Forslaget var således ikke vedtaget, jf. vedtægtens § 23.2.

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 26.1 bestå af formand og yderligere 4-10 bestyrelsesmedlemmer valgt for 2 år samt 1-2 bestyrelsessuppleanter valgt for 1 år.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Pia Saaek	Bestyrelsesformand	2024-2026
Jørgen Thyregod	Næstformand	2024-2026
Jesper Andersen	Bestyrelsesmedlem	2024-2026

Eva Sørensen	Bestyrelsesmedlem	2023-2025
Per Røygård	Bestyrelsesmedlem	2023-2025
Svend Christiansen	1. suppleant	2024-2025

7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager påpegede, at der skete afskalling af den nederste del af facaden/fundamentet.

Bestyrelsen oplyste at det skyldes opstigende grundfugt, hvorfor det løbende skal udbedres. Alternativet er etablering af et omfangsdræn som vil være for dyrt.

- En deltager spurgte om affald ved Egilsgade 15. Fjernelse var iværksat af bestyrelsen, og andelshaverne blev opfordret til selv at bortskaffe deres byggeaffald.
- En deltager spurgte om gårdudvalg. Bestyrelsen oplyste, der ikke var et aktivt udvalg i øjeblikket, men interesserede kunne henvende sig til bestyrelsen. Udvalget kunne herefter genoptages efter opsætning af altaner.
- En deltager spurgte om brandsikringsdøre på bagtrapperne, og bestyrelsen oplyste, at det for nuværende ikke var en prioritet.
- En deltager ønskede pudsning af vinduer i opgangen, hvilket ville igangsættes efter malerarbejdet.
- En deltager bemærkede manglende støvsugning i opgangen Gunløgsgade 15. Bestyrelsen noterede dette.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 21:30.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.