

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B ElGI afholdt den 6. maj 2025

DELTAGELSE

103 af foreningens i alt 196 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 13 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved Advokat Jens Anker Hansen, kundedchef Mai-Britt Sørensen og administrator Lene Heide. 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. Kundedchef Mai-Britt Sørensen valgtes som referent.

2. BESTYRELSENS BERETNING

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

Bestyrelsens årsberetning for 2024

Endnu et år er gået og her følger en kort gennemgang af, hvad der er sket og gjort i ejendommen.

Maling af opgange og døre.

I løbet af året blev vi færdige med at få malet opgangene på gadesiden. Forud var gået en lang proces, hvor blandt andet farven skulle vælges. Som forventet kunne der jo ikke blive fuld enighed om en farve; men en demokratisk proces med valg over flere omgange endte i den farve, som opgangene nu har. Næste runde var farvevalg til dørene i opgangene. Det foregik på absolut samme facon, så vi fik valgt en farve, som der også er bred enighed om. Derfor er vi nu meget snart ved at være færdig med malerarbejdet og vil så småt gå i gang med at finde ud af, hvordan vi griber arbejdet med at skifte linoleum an. Som det ses af dagsordenen, foreslår bestyrelsen, at der sættes penge af til dette arbejde.

Udskiftning af låse og nøgler.

Vi har i flere tilfælde måtte udskifte låse og nøgler til fællesområder. Det skyldes, at nogen har låst sig ind i kældre (især i den lille gård) for at stjæle cykler og på loftrum, hvor man så har brudt depotrum op. Da gerningsmændene åbenbart har låst sig ind, må det være nogen, der er i besiddelse af nøgle. Disse personer kan være alle mulige, der har nøgler, eller har familie, der har nøgler – der er rigtig mange muligheder. Vedr. kælderen i den lille gård virker det som om, at nøgleudskiftningen for nogle måneder siden har hjulpet, og for nyligt blev låsene til alle lofter udskiftet, hvilket også ser ud til at have stoppet problemet.

Altaner

Altanprojektet er nu afsluttet efter en lang tid med rod i gården og højrøstede altanfolk, der ind i mellem sang mere eller mindre velklingende. Projektet er gået nogenlunde retlinet igennem og økonomien for de implicerede er ikke løbet løbsk. I skrivende stund er afregningen ved at blive gjort, uden ekstraomkostninger. Altanerne er sat op, nogle bliver brugt mere end andre, nogle er med planter og altankasser og andre står i den rå udgave. Nu ser vi så frem til sommeren. Vil de nye altaner give mere støj i gårdene, eller vil altanejerne følge husordenen for altaner? De foreløbige måneder med altaner har i hvert fald ikke givet grund til klage. Reglerne for altaner kan ses på EIGIs hjemmeside.

Gårdene.

I den lille gård er der sket en del tiltag med beplantning og andet. Nu er det på tide, at der sker noget i den store gård, der i alt for mange år har været plaget af kloakarbejde, stilladser og som opbevaringsplads for altanmaterialer. Derfor foreslår bestyrelsen, at der nedsættes et nyt udvalg, der får til opgave at "modernisere" Store gård inden for en ramme af 1.000.000 kr. Det er mange penge, men langt fra nok til en total nytænkning. Udvalget skal tænke både på børn og deres forældre og på alle de andre, der kunne bruge gården. På planter og grønt – og hvad med plads til cykler, ladcykler, legetøj osv.

Udvalget skal arbejde hurtigt – det ville være rart med forandringer, der kan ses i år.

Administration

2023 og 1. halvår af 2024 var noget præget af rod. Hos Qvortrup var man ramt af omlægning og en enorm personaleudskiftning, hvilket gjorde at vores boligafgift ikke var korrekt udregnet. Samtidig skal det siges, at vi har et system, hvor vi er ved at nedregulere særmoderniseringstillægget (på indbetalingskortet er det benævnt Husleje) og samtidig opgradere boligafgiften. Det er sammensat på en ikke helt almindelig måde, hvilket gør, at det ikke er nemt at holde styr på. Så det har givet store problemer. Januar-opkrævningen blev ikke lige reguleret, men ellers har det fungeret fra august og indtil dato, og da Qvortrup nu igen har fået stabilitet i personalegruppen, og vores ejendom har fået gode faste tilknyttede ansatte, virker det som om, at vi trygt kan se den nærmeste fremtid i møde på det område.

Økonomi

Vi har fået vurderet ejendommen, og valuaren har fundet, at ejendomsværdien er steget med 0,96% fra 2023 til 2024. Årsrapporten (årsregnskabet) viser, at vi har en god og sund økonomi i ejendommen. Vi bruger hvert år et stort ekstrabeløb på et eller andet vedligeholdelsesprojekt (i 2014 var det maling af opgange) og har glimrende råd til uforudsigelige udgifter som nøgleomlægninger og sammenbrud i vandsystemet (ud for Islands brygge 25). Vi har hvert år et overskud på ca. 3 mill. som vi kan bruge til ekstra vedligeholdelse. Samtidig har vi en god og solid sum i banken. På generalforsamlingen foreslår vi at sætte 4,5 mill. af til linoleum og gård. Men vi ved jo også, at vores nuværende hovedlån ændrer vilkår i 2029, hvor vi ikke længere er afdragsfri, men skal til at betale af på lånet. Hvis vi ikke omlægger lånene, kommer vi til at forøge boligafgiften med 8. mill. Det giver så stor en stigning, at vi er nødt til at omlægge lån til den tid. Vi er i løbende kontakt med vores finansielle rådgivning, og omlagde vi lånene på d.d. til det bedst opnåelige, ville det betyde at vores udgifter til lån ville stige fra de nuværende 8. mill. til 12 mill. Derfor foreslår vi, at vi nu gradvis opsætter boligafgiften, så vi er rustet til den kommende stigning. Vi foreslår, at boligafgiften stiger med 20 kr. årligt pr. m2. Det betyder, at en lille lejlighed (2-værelses) stiger med 100 kr. om måneden. Stigningen skal gælde fra juli 2025. Men vi er som sagt i nær kontakt med rådgivere på området og følger udviklingen nøje. På generalforsamlingen foreslår vi, at andelskronen bliver sat op fra 12.500 til 13.500 (8%) og dermed følger udviklingen på det københavnske ejendomsmarked.

Erhvervsudleje

Vi har en del erhvervslejere, der giver en god indtægt til foreningen. Vi er en ejendom, der stort set ikke har tomme erhvervslejemål, så hvis man lægger mærke til, at et lokale står tomt i en længere periode, er det fordi, vi bruger tid på at finde den bedst mulige lejer. Man kan se på valget af lejere fra mange synsvinkler. Skal vi have lejere, der giver et spændende gademiljø, eller er det mest hensyntagen til ejendommens beboere. Bestyrelsen har valgt, at der ikke kommer nye lejere, der bruger lokaler til at lave mad (ud over dér, hvor det evt. er i forvejen). Vi er også meget opmærksom på, om det nye erhverv er støjende eller lugtende. Det kan være svært at vælge, for hvad er det, vi skal prioritere højest? – Men vi gør i hvert fald et stort arbejde ud af at træffe det rigtige valg.

Regler, ro og orden

I løbet af året, har bestyrelsen nok oplevet flere nabostridigheder end før. Der klages over andre andres adfærd, og der er en del tilfælde, hvor beboerne ikke overholder god skik i forhold til den måde, vi bor på, hvor hensynstagen til andre spiller en stor rolle. Som beboer i en etageejendom er man både nødt til at måtte acceptere andres liv og også tage hensyn til, at man tæt med naboer og genboere. Derudover er der den almindelige husorden, som ikke altid følges. Der parkeres cykler (og motorcykler!) i gårdene, portene fyldes op med cykler, barnevogne mm. og opgangen indgangsparti er fyldt med børnecykler og barnevogne/klapvogne. Og skralderum bruges ikke altid efter hensigten. Det er rigtig svært for bestyrelse og viceværter at finde ud af, hvor og hvordan man skal gribe ind.

Formanden aflagde herudover beretning for det kommende år:

Mundtlig beretning 2025

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.

Støj.

Vi synes, at vores forening er beboet med dejlige/rare/venlige mennesker. Dog skal vi stadigvæk huske på, at vi bor i et dejligt gammelt hus, som også er meget lydt!

Det er derfor ekstra vigtigt at udvise hensyn til hinanden - hvilket i den grad også er blevet aktuelt med opsætningen af altaner.

En stor del af bestyrelsens arbejde er gået med at behandle støjproblemer mellem naboer. Husk på, at det er en af bestyrelsens opgaver at påse, at **husordenen** og vedtægterne overholdes, IKKE at agere dommer eller anklagemyndighed. Vores husorden er meget blødt formuleret vedrørende støj hvilket betyder, at det i første omgang er en sag mellem de respektive parter at finde ud af at omgås hinanden på den mest hensynsfulde måde. Så herfra skal der lyde en opfordring til at forsøge at løse eventuelle uoverensstemmelser naboer imellem internt.

Samme problematik kan siges at gøre sig gældende mht. røggener. Der har været nogle sager, hvor folk har følt sig generet af rygning i ejendommen. Vi kan ikke forbyde folk at ryge inde i deres lejligheder. Selvfølgelig må der ikke ryges på trapperne, og man skal holde sin egen hoveddør lukket. Der skal vises hensyn, men det gælder begge veje.

Økonomi.

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

Vi er særligt opmærksomme på vores største lån i foreningen, idet det er afdragsfrit indtil 01.01.2029. Dette har vi fokus på, så vi i god tid inden afdragsfriheden udløber, har styr på, hvad der skal ske efter 01.01.2029. Vi er i tæt dialog med vores rådgivere. I Danmark har vi fået et nyt system til vurdering af fast ejendom, hvilket har medført, at vores ejendomsskat vil stige ret markant, men dette vil ske som en indfasning over 15 år regnet fra 2024 af.

Dette samt hensyntagen til kommende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen betyder, at vi bliver nødt til at overveje vores nuværende boligafgift. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi højner boligafgiften en lille smule de kommende år.

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. Jeg ved, jeg siger dette hvert år, MEN nu da 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.**

Efter at vi forrige år har fået udskiftet vores **belysning** på såvel for som bagtrapper, og i den anledning er meget glade for, at de gamle stofledninger er blevet udskiftet med nye ledninger, har vi også fået udskiftet gamle elledninger i cykelkældre samt i de 5 gennemgange, således at vi har fået det meste af det gamle el på fællesarealer fjernet. I forlængelse af dette har vi så bekostet maling af fortrapper og døre ind til lejlighederne. Vi synes selv, at det har pyntet gevaldigt på helhedsindtrykket, og vi påtænker at fortsætte med at lægge nyt linoleum på fortrapperne. Denne proces er allerede i gang med indhentelse af tilbud og overvejelser omkring, hvad vi præcist kan tænke os i den anledning.

Noget jeg tror alle ønsker, er en makeover af den store gård. Derfor foreslår bestyrelsen, at der nedsættes et udvalg der skal tage sig af dette og afsætter i den anledning kr. 1.000.000 til formålet. Mere om det senere på aftenen.

Udover at vi i forsøg på at dæmme op for indbrud har fået udskiftet nøgler til cykelkælderen i lille gård og nøgler til lofterne, påtænker vi også i den nære fremtid at udskifte nøglerne til gadedørene. Der kommer naturligvis nærmere information herom.

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. Her er det værd at indskyde, at vores erhvervslejere efterhånden bidrager med et anseeligt beløb til vores budget, og at vi prioriterer at bedre erhvervslejemålene fysisk i det omfang, det er fornuftigt. Dette alt sammen for at forsøge at fremtidssikre vores erhvervslejeindtægter ved fortsat at gøre os attraktive for kommende erhvervslejere. Her vil vi gerne bemærke, at vi bruger meget tid på at forsøge at finde de relevante erhvervslejere til ejendommen, således at vi i vores kriterier for udvælgelse af erhvervslejere tager særskilt hensyn til støjproblematikker og lugtgener m.m. Vi kunne eksempelvis sagtens udleje til mere støjende og mere lugtende erhverv og

dermed indkasserer en højere erhvervsleje, men vi forsøger at finde en balance mellem dette og hensynet til erhvervslejeindtægterne. Og hvis I kigger rundt omkring i vores nærområde, vil I opdage, at vores forening så at sige er den eneste forening, der konstant har udlejet alle erhvervslejemål.

Vedligeholdelsesplan.

Jeg vil nu bruge lidt tid på den **vedligeholdelsesplan** vi i bestyrelsen, sammen med vores viceværter, har udarbejdet og navigerer efter. Vi vil få udbedret huller i murværk og på trapper m.m. og defekte brønde på **gaden** – også primært af hensyn til rotter. **Udvalgte defekte kældervinduer** er også på listen over ting, der bliver udskiftet efter en prioriteret liste. Det samme gælder linoleum (trapper), maling og reparation af køkkentrapper og mellemgange til gården.

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 og 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 at vi har fået en bedre dækning. Det er også et område, vi følger løbende.

Når vi er færdige med opsætningen af altanerne, har vi hele tiden sagt, at et af vores næste fokuspunkter vil være at få vores gårde renoveret, herunder set på forholdene for cykler og barnevogne. I den anledning har vi allerede på forsøgsbasis opsat cykelstativer på Gunløgsgade. Selvom vi siden stiftelsen har fået renoveret rigtig meget og 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.

Vedligeholdelsesplan.

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

Renovering af bagdøre

Vågent øje på radiatorer/radiatorstrenger/ballufix/radiatorstrenger

Klimaskærm gade facaden

Fugtsikrer gade facade (fra kælderniveau til og med stueplan)

Renovere 11 hovedvandstik.

Bærejern

Renovering af udvendige trapper

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, at 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.

Varme og vand.

At vi er overgået til individuel afregning af vand har betydet, at nogle af jer betaler en højere vandregning og nogle af jer betaler 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. Og det er glædeligt at konstatere, at efter vi er overgået til individuel afregning, er vores samlede forbrug faldet en del.

Løftede pegefingre.

Jeg havde besluttet mig til ikke at komme med løftede pegefingre og sure miner omkring 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, blade og papir 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.
- Hårde hvidevarer skal man selv bortskaffe.
- Byggeaffald skal man selv bortskaffe - gentager jeg lige.

Vi bruger meget tid på at sortere jeres affald, dels i storskraldsrummet dels i de almindelige skraldespande. Denne tid kunne viceværterne bruge meget bedre andetsteds. **SÅ HUSK NU AT SORTERE JERES AFFALD OG BORTSKAF SELV BYGGEAFFALD!!!** Der vil snart blive opsat ekstra skiltning vedrørende sortering af affald i de respektive skralderum. 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)

Afløbet på badeværelset - husk at rense dette afløb meget gerne ugentligt - i modsat fald fører det ofte til vandskade hos underboen. Vi har desværre haft nogle vandskader i det forgangne år, der alle skyldtes, at man har glemt at rense sit afløb ugentligt. **SÅ HUSK DET NU!!!! Rens jeres afløb på badeværelset - og rens det ugentligt.**

Jeg kunne blive ved, men jeg tror alle er klar over hvad det handler om, og selvfølgelig er det kun naboen der ikke følger vores ordensregler!!

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

Cykler. Cykler er et voksende problem - hvad gør vi ved dette?

Flasker, glas og tøj generelt.

Husk der findes flaske/glascontainere og tøjcontainere beliggende på hjørnet af Gunløgsgade /Snorresgade samt ved Fakta 365 på Njalsgade. Flasker/glas Og tøj hører ikke hjemme i skralderummene.

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.

Det sidste jeg har på hjerte er vores depotrum (på lofter og i kældre). Der kommer snart en oprydning heraf. ALLE DEPOTRUM SKAL VÆRE FORSYNET MED ET SKILT, HVOR DET FREMGÅR, HVEM DER HAR DET PÅGÆLDENDE RUM. Vi sender snart nærmere information ud herom, men kan allerede nu sige, at der er en del, der har mere end et depotrum, og det må man ikke, idet der så ikke er depotrum til alle. Der må ej heller henstilles ting på lofterne udenfor depotrummene af hensyn til brandfare. Mere herom følger også.

Dette var hvad jeg havde på hjerte.

Da der ikke var bemærkninger til bestyrelsens beretning, 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 2024 med tilhørende andelsværdiberegning.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 2.696.818, som var foreslået overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgjorde kr. 4.058.039, og salg af lejeboliger udgjorde kr. 2.064.745. Likviditetsresultatet udgjorde herefter et overskud på kr. 703.524.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Andelsværdien var opgjort efter valuarvurdering. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til kr. 13.500 pr. indskudt andelskrone.

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

FORSLAG 5.4.3, STILLET AF JACOB, EGILSGADE 18, 3. TV.:

Forslagets fulde ordlyd:

Jeg foreslår, at andelskronen fastsættes til kr. 14.500 pr. kvm.

Begrundelse:

Foreningen råder i dag over en betydelig og uudnyttet værdi. Hvis vi følger et forslag om en andelskrone på jr. 13.500 pr. kvm., vil den samlede reserve udgøre ca. kr. 153.858.637 – bestående af kr. 71.858.637 som buffer til værdiforringelse og kr. 82.000.000 i fastfrosset værdi.

Mit forslag om at hæve andelskronen til kr. 14.500 pr. kvm. vil stadig efterlade foreningen med en solid reserve på kr. 136.326.600 svarende til 21 % af den samlede værdi – en stærk sikkerhedsmargin.

Formålet med den forhøjede andelskrone er af reducere antallet af skyggelejere ved at fremme salg, mere friværddi til andelshaverne og retvisende markedsudvikling.

FORSLAG 5.4.4, STILLET AF BRIAN MØLLER ANDERSEN, GUNLØGSGADE 3, 4. TV.:

Forslagets fulde ordlyd:

Jeg vil hermed stille forslag om at fastsætte andelskronen til kr. 16.000,00.

Hermed får vi fordelt værdien af ejendommen retfærdigt ud til hver af andelshaverne og vi vil stadig have en fælles reserve på kr. 75.000,000.

Dirigenten gav ordet til forslagsstillerne, der fik mulighed for at motivere deres forslag til andelskronen.

Bestyrelsen oplyste, at den var interesseret i at holde andelskronen på et niveau, hvor stigningen i andelskronen svarede til den stigning, der generelt var på ejendomsmarkedet. Bestyrelsen oplyste ligeledes, at det stadig var formålet, at køb af en andelsbolig i A/B EIGI stadig skulle kunne lade sig gøre for så mange som muligt.

På forespørgsel oplyste revisor, at de 2 indkomne forslag begge lå indenfor det spænd, som man kan anvende fra reserverne, uden at det giver anledning til bemærkninger fra revisor. De kr. 16.000 rammer loftet, men ligger stadig indenfor rammen.

Efter at alle var kommet til orde, blev forslagene sat til skriftlig afstemning:

Andelskrone kr. 13.500 – 62 stemmer

Andelskrone kr. 14.500 – 25 stemmer

Andelskrone kr. 16.000 – 14 stemmer

1 blank stemme

1 undlod at stemme

Andelskronen på kr. 13.500 fik mere end halvdelen af samtlige afgivne stemmer, og var herefter vedtaget.

Foreningens centrale nøgleoplysninger fremgik af årsrapporten.

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

Dirigenten gav ordet til foreningens revisor, der gennemgik foreningens budget. Budgettet var baseret på en almindelig fremskrivning af driftsudgifterne til ikrafttræden pr 01.01 2025 samt en stigning af boligafgiften på kr. 20,00 pr. m² til ikrafttræden pr. 1. juli 2025 for alle andelsboligerne.

Fra salen blev der stillet spørgsmål til den foreslåede stigning i boligafgiften. Hertil svarede bestyrelsen, at det var første gang siden stiftelsen, at der var en stigning i boligafgiften. Foreningens udgifter var steget jævnt hen over årene, og i 2029 skulle der igen tænkes anderledes, da det afdragsfrie lån skal omlægges. Derfor mente bestyrelsen, at det var fornuftigt at påbegynde en opsparing til imødegåelse af den kommende stigning i bl.a. finansieringsudgifterne. De kr. 20,00 var fastsat ud fra, hvad der må forventes at skulle bruges ca. 3 år frem i tiden.

Der blev spurgt til posten "ferieboliger" som et medlem disponerer over. Bestyrelsens oplyste at det stammer helt tilbage fra stiftelsen af foreningen, hvor den daværende ejer havde givet lov til at udleje 2 lejligheder som ferieboliger. Ved købet som andelsbolig fik den pågældende lejer ligeledes tilbudt at indtræde som andelshaver, hvorfor lejlighedernes status som ferieboliger blev opretholdt som et vilkår ved købet.

Der var en forespørgsel fra andelshaverne i Gunløgsgade 7, 2. tv. Her betales en boligafgift, der er langt højere pr. m² end de øvrige andelshavere. Bestyrelsen vil sammen med administrator se på sagen.

Da der ikke var flere bemærkninger, blev budgettet vedtaget af et flertal af de fremmødte på generalforsamlingen.

5. FORSLAG

5.1. FORSLAG OM ENDELIG VEDTAGELSE AF VEDTÆGTENS § 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."

Forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2024, hvorfor der alene var tale om en endelig vedtagelse af forslaget.

Forslaget krævende, at 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 1 stemme imod og resten for.

5.2. FORNYELSE AF BESTYRELSENS KONVERTERINGSBEMYNDIGELSE 2025

Forslagets fulde ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen fornyer den bemyndigelse, som den fik på den ordinære generalforsamling i 2024 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.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 23.1.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning af et massivt flertal.

5.3. NEDSÆTTELSE AF GÅRDUDVALG BESTÅENDE AF 3-7 MEDLEMMER

Forslagets fulde ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om, at der nedsættes et gårdudvalg, der med reference til bestyrelsen og efter bestyrelsens godkendelse indenfor den budgetmæssige ramme kan gennemføre indretningsmæssige tiltag i gården. Der er i budgettet indsat et rammebeløb på kr. 1 mio.

Dirigenten oplyste, at forslagsstiller til forslag 5.4.1 havde valgt at trække sit forslag, da forslagets punkter delvist faldt ind under det arbejde, som gårdudvalget skulle arbejde med.

Det blev præciseret, at udvalget skulle komme med en plan for udnyttelse af arealerne indenfor de rammer, der er udstukket af bestyrelsen.

Følgende blev valgt til gårdudvalget:

Mette Hagedorn, Egilsgade 12, 3. th.

Ida Junker Sohrbech, Gunløgsgade 7, 1. tv.

Marie K. Rasmussen, Egilsgade 20, 4. th.

Christina Nyvang Andersen, Gunløgsgade 19, 2. tv.

Jeanett Elleby, Egilsgade 20, 2. th.

Gina Torkelund, Egilsgade 20, st. tv.

5.4.1. FORSLAG OM RYKKE 2 TØRRESTATIVER, STILLET AF GINA TORKELUND, EGILSGADE 20

Forslaget blev trukket af forslagsstiller, jf. ovenstående.

5.4.2. FORSLAG OM BEPLANTNING AF FACADEN, STILLET AF GINA TORKELUND, EGILSGADE 20

Forslaget blev trukket af forslagsstiller, jf. ovenstående.

5.4.3. FORSLAG OM HØJERE ANDELSKRONE, STILLET AF JACOB, EGILSGADE 18

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

5.4.4. FORSLAG OM HØJERE ANDELSKRONE, STILLET AF BRIAN MØLLER ANDERSEN, GUNLØGSGADE 3

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

5.4.5. FORSLAG OM HUNDEHOLD, STILLET AF MAJA ANDERSEN OG MARCEL DE LA MOTTE, EGILSGADE 12

Forslagets fulde ordlyd:

Vi foreslår, at det tillades at holde hund i vores forening. Hvis forslaget vedtages, kan der forfattes et sæt regler, der skal overholdes.

Et lignende forslag var blevet behandlet på sidste års generalforsamling. Forslaget krævende vedtagelse med mindst 2/3 flertal.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning: 18 stemte for forslaget, mens

resten af forsamlingen stemte imod.

Forslaget var herefter faldet.

Dirigenten oplyste, at han i løbet af 2025 ville undersøge, hvorvidt et forslag af tilsvarende karakter evt. kræver et skærpet krav til vedtagelse end det hidtil af dirigenten forudsatte quorum-krav med 2/3 majoritet.

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	2025-2027
Per Røyggaard	Bestyrelsesmedlem	2025-2027
Svend Christiansen	1. suppleant	2025-2026

7. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

En andelshaver spurgte, om det indskud, der var indbetalt i forbindelse med vedtagelse af altanprojektet, blev refunderet til de andelshavere, der ikke har kunnet få opsat altan. Hertil svarede bestyrelsen, at det dengang blev oplyst, at man ikke kunne forvente, at indskuddet blev refunderet, da det bla. skulle anvendes til forundersøgelser m.v. Altanregnskabet er netop ved at blive afsluttet, og hvis der er et overskud, vil bestyrelsen tage stilling til, hvad der skal ske med det.

En andelshaver spurgte om, hvorvidt toiletterne i gården kunne blive istandsat og åbnet for benyttelse til beboerne. Bestyrelsen oplyste, at toiletterne p.t. var tiltænkt eksklusiv brugsret for erhvervslejerne, hvilket blev besluttet for mange år siden og indgår i kontraktgrundlaget med disse. Hvis de tillige skulle være til fri afbenyttelse for beboerne,

skulle der tillige træffes beslutning om hvorledes de skal holdes i god og rengjort stand ligesom de skal afsættes midler hertil. Bestyrelsen var dog indforstået med, at det nyvalgte gårdudvalg kunne se på mulighederne for, om der kunne findes en løsning herpå.

En andelshaver oplyste, at porten til mellemgangen mellem Gunlægsvej 9-11 ofte satte sig fast. Det virkede som om, at betonen var for høj. Viceværterne var opmærksomme på opgaven.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:10.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

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: 85ad0a37-d55e-403a-a0aa-713da5354a3f

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-16 10:02:49 UTC



Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

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

IP: 93.176.xxx.xxx

2025-05-16 13:34:04 UTC



Per Røygård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

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

IP: 83.94.xxx.xxx

2025-05-18 09:33:06 UTC



Jørgen Thyregod

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-18 17:08:15 UTC



Jesper Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Eigi

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-19 11:45:55 UTC



Pia Saaek

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Eigi

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

IP: 160.179.xxx.xxx

2025-05-19 12:46:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.