J.nr. 3079/lb

REFERAT

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

A/B Enghave

13. august 2020

År 2020, den 13. august, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Enghave, i DGI-Byen Tietgensgade 65, 1704 København.

Formanden Kim Clemmensen bød velkommen til generalforsamlingen og bød herunder særligt velkommen til de nye andelshavere, der var kommet i foreningen.

Bestyrelsen blev præsenteret for forsamlingen, idet der var kommet mange nye medlemmer siden sidste generalforsamling.

Der behandledes herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 30. juli 2020 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling.

Han oplyste, at afholdelsen af generalforsamlingen i år havde været besværliggjort på grund af Corona-krisen, der havde forbudt foreningen at indkalde og afholde generalforsamling. Der havde oprindeligt været planlagt generalforsamling til 2. april 2020. For at advisere andelshaverne var der den 13.07.20 udsendt meddelelse, hvor blandt andet årsregnskab og bestyrelsesberetning var medsendt.

Der var på generalforsamlingen indkommet forslag fra Niels-Kristian Bærentzen om rækkefølge ved overdragelse af andele. Dette var en vedtægtsændring, som derfor krævede majoritet i henhold til vedtægterne.

På generalforsamlingen var repræsenteret 37 ud af foreningens nuværende 72 medlemmer heraf 5 ved fuldmagt. Siden sidste generalforsamling, var der derfor kommet 3 nye til i Sankelmarksgade 2, 6. til højre og venstre og Sankelmarksgade 6, 6.

2. Bestyrelsens beretning, herunder orientering om byggesagen og dennes økonomi samt resultat af rundspørge om 12 nye altaner

Formanden Kim Clemmensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning, og han henviste til den skriftlige beretning, som havde været udsendt sammen med indkaldelsen med følgende indhold:

Bestyrelsens beretning vedrørende året 2019.
Herunder følger bestyrelsens beretning i forbindelse med afholdelse af den ordinære generalforsamling 2020. Beretningen er en sammenfatning af årets vigtigste begivenheder.
Beretningen udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Rengøring

I løbet af det tidlige efterår "forsvandt" de fleste bagtrapper pga. nedrivning. Og andre var blokeret pga. gravning i gården. Givet er, at foreningen officielt ikke længere har bagtrapper.
Rengøringen af hovedtrapperne har siden byggestart været noget af en mundfuld. Bestyrelsen har modtaget flere forespørgsler/klager på trapperengøringen.

På baggrund af de gentagne materialehensættelser, mudder og støv fra fodtøj mv. har bestyrelsen valgt at beholde rengøringsintervallet på en uge. Valget er baseret på, at mere rengøring øger omkostningerne, og ikke nødvendigvis den oplevede effekt af rengøringen på grund af "snavs"-belastningen. Og sjældnere rengøring ville kræve forøget rengøring på dagen.

Salg af lejligheder

Vi får stadig mange forespørgsler om lejligheder.
Dette vil formodentlig fortsætte i årene fremover så længe andelsboliger er attraktive og specielt *AB Enghave,* der er en superfed forening (formanden gentager sine egne tidligere udtalte ord).

Der har i 2019 været i alt 13 salg af lejligheder. Dog har nogle lejligheder været solgt flere gange (herved skal forstås, at det ikke bogstaveligt har været 13 forskellige lejligheder i alt). Se venligst også punktet *Bemærkninger til årets salg* umiddelbart herunder.
Hvoraf 1 salg var ifm. med en sammenlægning.
Der er således 69 andelshavere (når ovennævnte sammenlægning er en realitet og erhverv er fratrukket).
Først i løbet af år 2020, vil de fire første nye lejligheder på sjette sal kunne fremvises i leveringsklar stand. Disse vil være klar i foråret.
Den femte og sidste nye sjette sals lejlighed vil forventeligt være klar til levering i efteråret 2020.

Bemærkninger til årets salg

Der har været et par specielle lejlighedssalg i året der gik. Bestyrelsen måtte endda have fat i advokat for at få råd og vejledning. Vores vedtægter har nogle "huller" som et par af handlerne kunne/skulle komme igennem. Hvilket satte bestyrelsen i nogle uventede og svære dilemmaer.
Her kun ganske kort, og ikke fyldestgørende, omtale af to af hullerne i vedtægterne.

1. En eksisterende andelshaver køber en ny andel i foreningen - og sælger i forbindelse hermed sin eksisterende andel til et nærtstående familiemedlem jf. vedtægterne.
    a. Dilemma: "En andelshaver må kun have en enkelt andel jf. vedtægterne".
    b. Eksempler på spørgsmål i forbindelse hermed: "Hvor længe må sælgeren have to andele ifm. et aktuelt salg?" og "Hvornår må dette nye foreningsmedlem sælge til et at sine egne nærmeste familiemedlemmer?" og "Skal der overhovedet være en karensperiode?" og "I hvilket omfang er stedbørn/-søskende/-forældre omfattet af denne vedtægt?".
2. Et spørgsmål om: Hvornår starter den 14-dages frist ifm. ophængningen af salgsopstillingen på opslagstavlerne (salgsopstillingerne sendes nu via mail). Dvs. en problematik omkring hvorvidt "dags dato" og salgsopstillingens dato tælles med eller ej og således hvem der har nået at sige "ja-tak" og hvem der eventuelt ikke nåede at sige "ja-tak".

Bestyrelsen har ikke haft tid til at diskutere og gennemgå forslag til vedtægtsændringer i det nødvendige omfang. Bestyrelsen vil frem mod den ordinære generalforsamling i 2021 (ikke 2020) søge at nå til enighed om forslag til nye vedtægter omhandlende salg af andele i foreningen.

Klagesager pga. nabostøj

Vi har modtaget enkelte klager på grund af nabostøj.
Én ting er helt sikkert, vi bor i en etageejendom og vi skal alle sammen være her. Dette kræver, at vi hver især tænker på andre end os selv.
Vi er alle forskellige, og har forskellige tolerancegrænser. Nogen opfatter et givent stykke musik som højt udviklet kunst, hvor naboen omvendt kan mene det er en forbandet støj.
Når én enkelt andelshaver f.eks. spiller høj musik, så har, eller kan have, resten af opgangen og de nærmeste naboer i naboopgangen ligeså "fornøjelsen" af at høre den samme musik.

Vi tænker i bestyrelsen, at har man oplevet klager over sin afspilning af musik, så er der muligvis en rimelig basis for indkøb af ledningsfri høre- eller hovedtelefoner som kan medbringes i hele lejligheden. De kan også bruges mens man spiller luftguitar.
Vi har også en tilsvarende situation den anden vej.
Ligesom når én enkelt andelshaver spiller høj musik, har samme naboer "fornøjelsen" af, at det modsatte gør sig gældende, altså - *at der ikke bliver spillet høj musik*. Dvs. samme naboer kan selv vælge om de i stilhed vil sidde og nyde en gammel spillefilm, læse en bog eller dyrke meditation uden forstyrrende og ufrivilligt valgte elementer udefra.
Støj, lugt og andre lignende gener er meget svære for bestyrelsen at håndtere baseret på enkeltstående hændelser. Bestyrelsen opfordrer således andelshaverne til selv at tage affære de første par gange, i stedet for at bede bestyrelsen skride ind med det samme.
Viser der sig et mønster i generne, eller at generne synes at gentage sig over en periode, vil det lette bestyrelsens ekspedition gevaldigt, hvis der er lavet en dokumentation af mønsteret.

Smørrebrød

Der har i årets løb været en del frem og tilbage mellem bestyrelsen og ejerne af Smørrebrød.
Der er i skrivende stund endnu ingen afklaring på butikkens fremtid. Lejemålet fortsætter desværre på den baggrund som et lejemål til *Afståelse*.
Opdatering pr. juli 2020: Smørrebrød er netop blevet lejet ud til indehaver. Mere om dette tilgår på generalforsamlingen.

Arbejdsdag

Vi fik afholdt en enkelt arbejdsdag i foråret, hvor der virkeligt blev gået til den. Og tak for det folkens. Vi er stadig imponerede af, hvor meget power der er i os når vi arbejder sammen.
Der var lagt op til endnu en arbejdsdag i efteråret, hvor lofterne i Enghave Plads og Flensborggade skulle tømmes. Ingen havde forventet at gården var så ufremkommelig som den viste sig at være. Derfor blev denne arbejdsdag aflyst.

Trappeopgangsdøre

Trappeopgangsdørene "lider".
Der har blandt andet været indbrudsforsøg i flere opgange som kan ses ved, at træet er flækket omkring låsen. Dvs. der mangler store stykker træ omkring låsen.
Endvidere er de fleste døre skæve.
På grund af den megen trafik i forbindelse med ombygningen, vælger bestyrelsen kun at reparere dørene nødtørftigt. Dvs. kun lige så dørene virker.
Gadedørene bør efter ombygningen få en stor og grundig gennemgang for endeligt at vurdere om foreningen bør skifte dørene.
Flere tømrere siger dog uafhængigt af hinanden, at vi skal være glade for de gode døre vi har. Her tænker de på kvaliteten af dørene.
Den store gennemgang samt udvalget af dørmodeller til den tid bør give svaret på, om dørene atter skal renoveres eller helt udskiftes.

Opgangslys

Kvaliteten af opgangslysene har i årevis været faldende. Vi har skiftet samtlige lyskilder flere gange. Endda selvom lyskilderne var LED-typen og passende til den aktuelle brug. Alligevel bliver lyskilderne ødelagt af det nuværende system.
I forbindelse med ombygningen vil bestyrelsen søge at få udskiftet belysningen til en bedre og mere passende belysning.

Altaner

Vi har byggetilladelse til at opsætte de altaner som vi fik tilmeldinger på tilbage i 2017.
Ultimo 2019 bad byggeudvalget Øens Murerfirma om pris på etableringen af altanerne.
Såfremt Øens kommer med et rimeligt tilbud, er planen, at Øens monterer altanerne på ombygningens Etape 2 mens stilladset er opstillet. Med etape 2 menes reelt Enghave Plads og Flensborggade.
I Dybbølsgade og Sankelmarksgade må vi bruge lift til arbejdet.

Manglende varme og varmt vand samt to gange vandstik

Der var flere tilfælde af manglende varme i radiatorerne og manglende varmt vand i vandhanerne. Ofte blev det først opdaget i forbindelse med madlavning og brusebad efter arbejdsdagen. Dvs. at det at der manglende varmt vand blev først erkendt sent på dagen, hvor folk havde mest brug for det.
Der var hovedsageligt to årsager til manglerne til varme i radiatorerne:

1. enten havde nogen glemt at åbne for ventilerne igen til fyraften, efter der havde været arbejdet på anlægget
2. eller der var tappet vand af varmeanlægget og så ikke fyldt på igen

Med hensyn til det manglende varme vand i vandhanerne. Så opstod der to på hinanden følgende gange, med få dages mellemrum, vandmangel. Bestyrelsen fik harmdirrende mails om manglen.
Det viste sig at være HOFORs vandforsyning ude i Flensborggade der var blevet utæt. Første gang reparerede HOFOR en del af røret. Herefter var der igen varmt vand. Anden gang der igen manglede vand, måtte HOFOR lave en hastereparation.
Hasteoperationen blev så til en egentlig udskiftning af vandstikket (hovedforsyning af vand) i Flensborggade.
Ganske kort forinden havde HOFOR, helt efter deres ordinære plan for vedligehold af vandledningssystemet i København, udskiftet vandstikket i Dybbølsgade.

Vandtryk – varmt vand

Ovenstående giver anledning til at beskrive vandtrykket på det varme vand. Det varme vand kommer ikke direkte ude fra vejen som det kolde vand gør. Derfor kan der opleves en forskel i vandtrykket.
Der har jævnligt været klager over trykket, især i Sankelmarksgade som ligger sidst på den varmtvandsledning, der komme ovre fra Flensborggade.
Oprindeligt var udskiftning af vandrørene en del af ombygningsprojektet, men bl.a. pga. aftalen om, at boligafgiften ikke måtte stige generelt for andelshaverne, blev en udskiftning af vandrørene fravalgt.
Dermed har vi fortsat problematikken. Over tid vil problemet kun blive større.
Ligeledes har vi også tidligere haft meldinger om misfarvninger af brugsvandet.
Der kan udover det generelle tryktab (som kommer pga. rust i de rør der kører i kælderen og i køkkenerne/toiletterne) opleves tryktab f.eks. ifm. lokal kalkdannelse i blandingsbatteriet (der hvor de to ventiler til koldt og varmt vand sidder) og/eller perlatoren (det filter man kan skrue af og på vandhanen).
Bestyrelsen og Byggeudvalget arbejder på at få løst så mange af problemerne mht. vandtrykket under den store ombygning som muligt. Desværre har vi med udgangen af år 2019 passeret et tidspunkt hvor, hvis foreningen havde haft midlerne, vi kunne have klaret mange problemer og opnået en god økonomisk gevinst på samme tid, ved at ændre en smule på de planlagte nye vandrørsledninger i trapperummene.
Desværre var der økonomien (herved forstås, den del af ombygningsbudgettet som omfatter *uforudsete omkostninger*) ikke stor nok til at kunne bede foreningen om lov til at iværksætte udbedring.
Det er et væsentligt punkt, som vi i byggeudvalget anbefaler den siddende bestyrelse i år 2021 at tage stilling til.

Bestyrelses- og byggeudvalgsarbejdet

Dette arbejde har været stærkt præget af ombygningen. Ofte har der været overlap mellem den almindelige drift og ombygningsprocessen.
Og derfor har der i enkelte tilfælde måtte henvises til byggeudvalgsmailen og omvendt, hvilket har forlænget svar tiderne.
De mange henvendelser, og i nogle tilfælde nogle nye hurtige spørgsmål fra samme spørger, har i de fleste tilfælde krævet enten en bestyrelsesbeslutning, en byggeudvalgsbeslutning, en beslutning i begge områder samt rådgivning med vores byggerådgiver Art-Tek.
Dette har i nogle tilfælde kunnet opleves som lang ventetid på besvarelser af henvendelser.
Bl.a. med baggrund i ovennævnte, opfordrer bestyrelsen til, at foreningens medlemmer ikke venter med vigtige forespørgsler til sidste øjeblik. Det er oplevet flere gange, at spørger begynder at klage over manglende respons på vigtige henvendelser. Selvom der måske kun er gået et par dage siden den første henvendelse i sagen.
I 2019 har bestyrelsesmedlemmerne igen lagt mange ekstra frivillige timer i koordineringsmøder og utallige aftaleindgåelser via eksempelvis mediet Messenger. F.eks. afholdes der hver måned to bestyrelsesmøder mod den sædvanlige ene gang om måneden. Dette har været praksis hele året.

I det følgende beskriver vi, i store træk, udelukkende ombygningen.

Ombygningen

I april 2019 gik ombygningen endelig i gang.
Det første tilløb blev taget i 2014, og i løbet af 2015 kom der mere og mere vind i sejlene.
I perioden fra november 2015 og frem til ombygningens start i april måned ligger der en masse møder, mailkorrespondancer, opmålinger, registrering o.m.a. som førte frem til den praktiske del af projektet.

Stilladsopbygning Sankelmarksgade/Dybbølsgade

Som det er helt normalt med den slags byggerier foreningen er i gang med, skal der opstilles stillads. Dette foregik helt som forventet, indtil stilladsoverbygningen over Sankelmarksgade delen skulle bygges på.
Her skete der så det som ikke måtte ske, der kom en pludseligt opstået stærk vind ifm. en yderst lokal, og meget begrænset vejrforandring herunder skydannelse.
De stærke vinde der opstod, tog fat i den endnu ikke fastgjorte stilladsdel, trak overbygningen udover stilladset der stod på jorden, og overbygningen landede i nabobygningens tagkonstruktion.
Til al held var der ingen tilskadekomne. Efterfølgende beretninger kunne fortæller, at der kun et par minutter forinden havde været folk til stede på nedfaldsstederne.

Sagen er endnu ikke afgjort af Arbejdstilsynet.

Distortion

Ifm. den årligt tilbagevendende begivenhed Distortion, blev der opbygget et sikkerhedshegn på den nederste del af stilladset.
Dette vil også blive opsat når begivenheden finder sted i 2020.

Hoveddøre til lejlighederne

I forbindelse med ombygningen var et af brandkravene, at vi fik hoveddøre kunne tåle direkte brandpåvirkning i mindst 30 minutter. De gamle hoveddøre kunne ikke klare dette krav og derfor skulle alle have skiftet hoveddørene.
Der blev valgt en plan, hvid dør hvor de eksisterende låse blev overført til de nye døre, men der blev monteret nye dørhåndtag.

Sprinkling ifm. hoveddørene

Der blev opsat sprinklere i alle lejlighederne og på trapperne.
Hvorfor sprinkling i det hele taget?
Det handler om, at vi har valgt at beholde den gamle trætrappe. Der er to tilgange til dette.

- Det æstetiske
    - at beholde den gamle hyggelige trappe i stedet for en helt ny ståltrappe
- Det økonomiske
    - Der er sparet mange penge og meget tid på at sprinkle i stedet for udskiftning

Hvorfor skal der egentlig sprinkles på trappen og inde i lejligheden?
Ude på trappen handler det om at sikre

- At eventuelle flammer slukkes hurtigst muligt på trapperne, således at trappen stadig kan fungere som både flugtvej (beboeres flugt) og slukningsvej (brandmændene kan komme op ad trappen)

Indvendigt i lejligheden drejer det sig om to forhold

- Primært: Hvis en brand starter inde i en lejlighed, begrænser sprinklingen indvendigt branden og forsinker spredningen af branden ud mod trappen.
- Sekundært: Hvis døren står åben ifm. med en eventuel brand ude på trappen

Den sekundære situation er nok mere en tænkt situation idet sprinkleren ude på selve trappereposet i teorien skulle have klaret branden derude.
Vigtigt: fordi trappen fungerer som fælles flugtvej, må der ikke oplagres ting og sager på trapperne.

Og idet vi nu har fået lovpligtig sprinkling, medfølger der også ekstra omkostninger til et årligt service på sprinkleranlægget, samt nogle periodiske inspektioner af diverse myndigheder.
Ydermere har vi foreningen pligt til at kontrollere sprinklersystemet en gang ugentligt fremover.
Indtil nu foretages dette af et bestyrelsesmedlem.
Den ugentlige kontrol kræver et specielt kursus, og det overvejes om denne ugentlige kontrol skal foretages af en ekstern serviceleverandør.

Klager fra byen

Der har været klager over byggepladsens indretning af flere omgange. Øens Murerfirma har dog haft jævnlig (som i ugentlig) kontakt med de relevante myndighedspersoner, som har rådet og vejledt ifm. pladsens indretning. Herunder passagen rundt om materialepladsen i Dybbølsgade.
Eksempelvis har foreningen modtaget klager over, at cyklister og gående kom til skade ifm. passage i Dybbølsgade. Eller at vi simpelthen blot fylder for meget i gadebilledet, herunder de omkringliggende butikker.

Vi har tillige haft besøg af en borgmester og andre højtstående repræsentanter fra rådhus og teknikforvaltning.
I forbindelse hermed har der været ganske få og kun mindre justeringer af byggepladsen, for at kunne følge de givne retningslinjer.

Klager internt

Af interne klager ifm. ombygningen har vi især, og endda fra ret tidlig færd på Etape 1 (stilladset i Sankelmarksgade/Dybbølsgade og udgravningen i Flensborggade/Enghave Plads) modtaget klager over revner i lejlighederne i Flensborggade og Enghave Plads.
Disse revner er dog ikke mere end hvad der kunne forventes ifm. en ombygning af den størrelse foreningen har i gang. Alle meldinger om nyopståede revner vil blive registreret af byggerådgiveren, og vil som lovet blive udbedret når ombygningen er ved at være færdig i 2020.
Støj har dog også været en stor problematik. Den konstante udgravning i kælderen, hvor vi skal en meter længere ned end eksisterende niveau, samt de overraskende mange gamle murbrokker fra tidligere tiders byggerier har været et par af årsagerne til de langvarige støjgener.
Både støjmæssigt og økonomisk var det heller ikke en fantastisk oplevelse at finde ud af, at vi skulle have banket ca. 50 dørfundamenter op i kælderen. Først ifm. det ordinært planlagte gravearbejde fandt vi ud af, at der imod det normale var lavet fundamenter under kælderdørene. Her er der således både uforudsete udgifter og ekstra støjgener.

Genhusningen

Tilbage i idéfasen og de ”indledende runder” inden præsentationen af projektet for den øvrige forening, og havde det daværende byggeudvalg fået én opfattelse af, hvordan en genhusning ville/skulle/kunne finde sted. Denne opfattelse stod klar for byggeudvalget.
Siden overtog det nuværende byggeudvalg denne opfattelse. Og troede at alt var klart og godt.
Da det så endelig kom til selve genhusningens igangsættelse, viste virkeligheden sig noget anderledes.
Eksempelvis viste det sig, at det kun var andelshavere der skulle have fjernet toilettet ifm. ombygningen, der kunne blive genhuset, og hertil enkelte andre med specielle ønsker om en genhusning.
Således viste der sig en anden virkelighed, end den virkelighed som det tidligere byggeudvalg havde fået opfattelsen af.
Foreningen har som sådan ikke noget med selve genhusningen at gøre. Foreningen har iværksat, at genhusningen kunne finde sted. Hvor og hvornår den enkelte andelshaver skal/skulle genhuses er/var en sag mellem den enkelte andelshaver og kontoret der styrer genhusningen.
Ifm. skiftet mellem Etape 1 og Etape 2 vil der også ske et skifte mellem de der er genhuset og de der skal genhuses ifm. den næste Etape.
Der er siden starten på genhusningen på Etape 1 indløbet nye ønsker om, fra ikke-genhusede andelshavere, om at blive genhuset. Byggeudvalget har kun kunnet henvise til kommunen om disse forespørgsler. Så vidt vides har ingen andelshavere med disse senere anmodninger om genhusning fået ønsket opfyldt.

Husholdningsaffald og færden i gården generelt

På grund af byggepladsens indretning viste det sig, at vejen til og fra skraldecontainerne i gården ikke var/er nem at følge.
Det materialeoplag, og oplag af værktøjer og stiger eksempelvis, medvirkede til, at gøre det endnu sværere at komme til containerne, for ikke at sige ned i den anden ende af gården til legepladsen eksempelvis.

Containerne blev ligeledes flyttet rundt fra tid til anden således at man ikke kunne komme til den tilsigtede container. Den manglede frie plads til at manøvrere containere rundt på, var således en modspiller i sig selv.

Barnevognsparkering

På samme vis som med adgangen til containerne, viste det sig også at være en kamp med udfordringer, at komme til barnevognsrummet i Sankelmarksgade.
Byggeudvalget har med de opnåede erfaringer ifm. omskiftningen fra Etape 1 til Etape 2, bedt Øens Murerfirma om at forbedre forholdene betydeligt. Eksempelvis ved at indhegne det tilsigtede gangareal til og fra affaldscontainerne og hertil på gadesiden at sørge for, at hegnet ved porten i Dybbølsgade blev omdannet til en form for sluse. Således at man uden for byggepladsens åbningstid kan passe materialepladsen på fortovet fra begge sider og nemt komme ind og ud gennem porten.
På etape 2 er det hensigten, at kælderen i nr. 35 benyttes som opbevaring af barnevogne.

Vejrlig og seks ugers forsinkelse

I byggebranchen arbejder man med et begreb der på kort form kaldes *Vejrlig*. Herved forstås, at vejret har en indflydelse på arbejdets fremgang.
Hvis man har en såkaldt vejrligsdag, så menes der, at arbejdet på en eller anden byggeplads har været stoppet i en hel dag. Dette kunne f.eks. være et orkanvarsel som gjorde, at byggepladsen midlertidigt blev lukket ned denne dag hvor varslet gjaldt. Man har således haft en vejrligsdag som har forsinket byggeprojektet med en dag.
Normalt vil et byggeprojekts tidsfrist blive forlænget med det antal dage, som kan betegnes som en vejrligsdag. Hvilket egentligt er en spildt/tabt dag.
Vi har i 2019 ikke haft nogen vejrligsdage.
Dog er vi generelt blevet forsinket seks uger.
Den første del af denne forsinkelse skyldtes forholdene som nævnt ovenfor i punktet *Stilladsopbygning Sankelmarksgade/Dybbølsgade*.
Den anden del af denne seks ugers forsinkelse skyldtes uforudsete reparationer ifm. råd og svamp i det daværende loftsgulv. Svampen var nogle steder også trængt ned i nogle af lejlighederne på femte sal.
Ifm. svampeskaderne skulle vi afvente både forsikringsselskabets afgørelser og herunder laboratorieundersøgelsernes resultater af svampesporer i bygningens etager under svampeskaderne.
For at være sikre på, at få alle svampeskader med, skulle vi således også have kontrolleret for svampesporer i lejlighederne på fjerde sal.
Alt i alt gav dette de seksugers forsinkelse.

Således er den officielle aflevering af ombygningen udskudt til uge 52 i 2020. Vi håber dog, at vi ved at optimere på processen, vil kunne vinde noget af eller hele forsinkelsen tilbage.

Efter generalforsamlingen var det hensigten af lægge beretningen på foreningens hjemmeside. Supplerende tog han nogle få forhold op af betydning, nemlig:

a. Postkasser.
Der vil snarest blive opsat postkasser, således at alle andelshavere har en sådan. Det er hensigten at genbruge nogle af de tidligere, som der ikke længere er behov for på grund af lejlighedssammenlægninger o.lign.

b. Hjemmesiden.
Der har nok haltet lidt på det seneste med at få hjemmesiden ajourført, idet alene Nadia fra bestyrelsen har teknisk forstand på dette. Han opfordrede medlemmer til at melde sig for at medvirke til at holde hjemmesiden ajour.

c. Fisken.
Der er indgået forlig med lejeren af fiskens lokaler, således at de fraflytter senest 1.6.2021. Bestyrelsen vil nu overveje, hvorledes lokalerne fremover skal bruges og vil til den kommende ordinære generalforsamling fremkomme med forslag hertil.

d. Røgalarmer.
Der vil blive opsat nye røgalarmer.

e. Varmemålere.
Brunata har meddelt, at den 10-årige løbetid på batterierne er udløbet og at varmemålerne derfor skal skiftes.

f. Affaldscontainere
Han henstillede meget, at beboerne lod være med at smide affald og andet i de containere, som Øens Murerfirma har opsat.

Det blev fra en andelshaver påpeget, at det var vanskeligt at komme af med affald fra kl. 7.00-17.00, idet der da ikke var adgang til affaldscontainerne. Hvorfor havde man ikke placeret containerne på gaden eller andet steds i gården. Kim Clemmensen svarede, at gårdlauget havde sagt nej til at placere containerne andet steds i gården, lige som kommunen ikke accepterede, at de blev placeret på gaden.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

I relation til den igangværende byggesag gjorde formanden opmærksom på, at der ville være 2-4 depotrum i overskud i kældrene. Han ville gerne have forslag til, om disse depotrum skal udlejes eller om de skal anvendes på anden måde.

Han oplyste, at smørrebrødsforretningen nu var genudlejet og at der også var kommet ny lejer i kaffesalen.

Han oplyste, at der var opsat ovenlysvinduer i opgangene og at der snarest ville komme stiger, således at der ville være adgang til taget i forbindelse med reparation af ventilationsanlæg o.lign.

Nyhedsbrevene ville fortsætte, men ville nok blive kortere end hidtil.

Flere andelshavere havde konstateret revnedannelser i deres lejligheder forårsaget af de ret omfattende jordarbejder, der havde været i kælderregionerne. Det var lidt forskelligt som revnedannelserne var fremkommet, idet der var forskel i jordlagene i henholdsvis Sankelmarksgade og i Flensborggade. Revnedannelserne vil senere blive gennemgået af byggeledelsen. Han omtalte, at stilladsuheldet den 7. maj 2019 nu havde resulteret i, at der var udtaget stævning af genboforeningen andelsboligforeningen Husaren. Foreningen havde engageret advokat og søgt retshjælpsdækning. Reelle skadevoldere er Øens Murerfirma og/eller Herlev Stillads, hvorfor et hvert krav mod foreningen vil blive videreført mod disse. Naboforeningen i Flensborggade 39 havde endvidere også fremført krav på grund af revnedannelse i deres ejendom. Sagen var tilsyneladende gået i sig selv igen, idet der ikke i lang tid havde været henvendelser fra foreningen.

Han omtalte, at det vil være tilladt at tilslutte emhætte i køkkener til den nye udsugning, dog at de tilsluttede emhætter skal være uden egen motor.

Endelig omtalte han, at der er ændret lovgivning omkring fjernelse af gasrør. Det vil således ikke være muligt i en lejlighed at fjerne gasrør, såfremt der er forsyning til lejligheder ovenover. Desuden skal HOFOR involveres og arbejderne skal udføres af autoriseret vvs'er. Det er en bekostelig affære at fjerne overflødige gasrør. Bestyrelsen vil foranledige, at der udsendes retningslinjer herfor fra byggeledelsen.

Rodein Al-Hadid gennemgik herefter byggesagens nuværende stade og fremviste oversigter og status over, hvornår det i henhold til tidsplanen kan forventes, at arbejderne er afsluttet. Af hensyn til de medlemmer, der ikke er til stede udsendes denne redegørelse sammen med nærværende referat.

Han omtalte revnedannelserne i Flensborggade 39 og oplyste at forsikringsselskabet Codan havde afvist, at der var ansvar for foreningen vedrørende disse skader. Ejendommen Sankelmarksgade 8 havde også fremsat krav over for foreningen, som også var anmeldt til forsikringsselskabet, dog var dog heller ikke i denne sag sket yderligere p.t.

Vedrørende revnedannelser i lejligheder i A/B Enghave oplyste han, at disse skader var anmeldt til forsikringsselskab. Der forventes at blive foretaget en gennemgang af skaderne i september/oktober måned 2020. Han oplyste, at entreprenøren Øens Murerfirma også havde anmeldt skaderne til deres forsikringsselskab. Beboerne vil blive adviseret om, hvornår besigtigelse skal foretages.

Eskild Kyhn oplyste supplerende, at han havde udsendt en likviditetsoversigt over byggeriet, der mundede ud i, at foreningen kunne forvente at have et likviditetsoverskud på ca. 7,8 mio. Han måtte dog korrigere opgørelsen, idet det hensatte beløb til Art-Tek var for lille i henhold til foreliggende kontrakt. Hans oprindelige estimat på 6,5 mio. var derfor mere retvisende. Det krævede dog, at de 2 sidste lejligheder blev solgt til de ansatte salgsværdier og at det afsatte beløb til uforudsete udgifter på ca. 4,6 mio. + moms ikke blev overskredet. Han oplyste, at Øens Murerfirma uden dokumentation havde opgjort et krav på ca. kr. 2,4 mio. vedrørende ekstra arbejder i kælderen. Kravet var blevet afvist af byggeledelsen og også den advokat, som foreningen nu havde engageret til at tage sig af denne sag. Også her er der søgt retshjælpsdækning i forsikringsselskabet.

Endelig omtalte han, at der var kommet svar fra de 12 andelshavere, der kunne få ny altan. Resultatet var, at 10 ønskede altan fortsat, 1 ikke ønskede det på grund af lejlighedssammenlægning, 1 ønskede det ikke på grund af midlertidig fraflytning. I henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning er det vedtaget, at alle 12 altaner skulle etableres. Bestyrelsen vil nu overveje, om der i de 2 tilfælde, der ikke ønsker at deltage, er basis for at ændre denne beslutning. Opsætning af altaner efterfølgende vil være ret bekosteligt. Det forsøges at få altanerne monteret, således at de kan tages i brug inden sommeren 2021.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Eskild Kyhn gennemgik årsrapporten for 2019, der havde været udsendt til medlemmerne dem 13.07.2020.

Indtægterne havde været som budgetteret. Driftsudgifterne havde været lidt mindre end budgettet, blandt andet fordi den udvendige vedligeholdelse havde været billigere end skønnet. Dette skyldes i udpræget grad, at der ikke har været de store arbejder under byggesagen. Prioritetsrenterne var større end i budgettet, hvilket hang sammen med, at der ikke i 2019 var sket overførsel af renter, der vedrørte byggesagen. I forbindelse med udfærdigelse af byggeregnskab vil der ske en regulering af renteudgifterne, således at byggesagen belastes med den del,

der kan overføres og som kan godkendes af Københavns Kommune. Driftsresultatet udviste herefter et overskud på kr. 686.539. Der var betalt afdrag i årets løb med kr. 460.265, således at likviditetsresultatet var et overskud på kr. 222.274.

Ejendommen optages i regnskabet efter valuarvurdering til kr. 116.525.000, men han oplyste, at der var indhentet ny valuarvurdering inden 30.06.2020 og således at den nye vurdering kr. 164.423.000 kan anvendes, såfremt foreningen ønsker dette. Denne vurdering er baseret på, at byggeriet er afsluttet bortset fra de supplerende 12 altaner.

Egenkapitalen kunne herefter opgøres til kr. 100.913.154 til fordeling på de pr. 31.12.2019 værende andele. Dette resulterede i en andelsværdi på 18.961,17.

Efter at der havde været lejlighed til at stille spørgsmål godkendte generalforsamlingen herefter årsrapporten for 2019 og godkendte samtidigt, at den nye andelsværdi ansættes til kr. 18.961,17 pr. 31.12.2019.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften samt fastsættelse af beløb i henhold til vedtægternes § 8.4

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2020, der ligeledes havde været udsendt til medlemmerne. Han oplyste, at budgetteringen i år var forbundet med nogen usikkerhed om, hvornår der kom indtægter i foreningen fra de nye badeværelser, nye lejligheder, nye lejlighedsudvidelser m.m. Det var dog hans forventning, at resultatet i år ville være positivt både driftsmæssigt og likviditetsmæssigt. I 2020 ville det afsatte rentebeløb på kr. 700.000 blive overført helt eller delvist til byggeregnskabet. Han oplyste, at der fra en andelshaver var kommet forespørgsel vedrørende værdiansættelsen af ejendommen, og derimod egenkapitalen, idet der ikke var taget hensyn til, at en del af arbejderne under byfornyelsessagen er vedligeholdelsesarbejder. Eskild Kyhn har tidligere besvaret denne henvendelse til alle andelshavere og angivet, at der vil blive taget stilling til fordeling af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter i forbindelse med byggeregnskabets udfærdigelse. Alt andet lige vil det ikke have betydning for andelsværdien, idet den nuværende er fastsat i medfør af andelsboligloven § 5, stk. 7, som således skal anvendes, uanset at der måtte ske en nedgang i vurderingen efter byfornyelsesarbejdernes afslutning.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2020 og fastsatte uændret beløbet i henhold til vedtægternes § 8.4 til kr. 500.

5. Orientering om forløbet af salg af de nye lejligheder (3 solgt, 2 resterer), jf. vedhæftede skrivelse af 27.07.2020.

Eskild Kyhn oplyste, at på nuværende tidspunkt var 3 af lejlighederne solgt. Foreningen havde nu de 2 store lejligheder til salg og det var hans indtryk, at de nok var i overkanten prismæssigt, i forhold til hvad potentielle køber var villige til at betale. Indtil videre var salg sket gennem egne kanaler. Bestyrelsen havde overvejet at lægge de 3 lejligheder på boligportal og i sidste ende via ejendomsmægler.

6. Forslag fra bestyrelsen til forelæggelse og godkendelse:

a. Generalforsamlingens formelle godkendelse af omlægning af 2 lån i Realkredit Danmark henholdsvis opr. store kr. 30.310.000 og kr. 18.621.000. 2 andelshavere ud af pt.

72 andelshavere har gjort indsigelse mod omlægningen, der nu er gennemført med virkning for 1.09.2020. Bestyrelsen bemyndiges i øvrigt til at omlægge lån, når det skønnes økonomisk hensigtsmæssigt.

Eskild Kyhn oplyste at 2 andelshavere ud af 72 havde gjort indsigelse mod omlægningen. Låneomlægningen er foretaget med virkning fra 1.09.2020, således at de nye lån kan udbetales i den nuværende obligationsserie, derved sparer foreningen et kurstab på ca. et kurspoint af ca. kr. 49 mio. Den samlede årlige besparelse ved omlægningen er ca. kr. 308.000.

Efter en kort debat, var der enighed om, at bestyrelsen ikke skal have en generel bemyndigelse til at omlægge lån, men at det tages op, når det konkret er aktuelt.

Eskild Kyhn henstillede dog til, at der haves en generel bemyndigelse til omlægning af lån og således at denne bemyndigelse indeholder nogle bestemte kriterier for, at omlægning kan ske. Da der ikke forventes låneomlægning frem til den kommende ordinære generalforsamling i 2021, var han enig i, at denne generelle bemyndigelse blev slettet.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt, at lånene opr. stort kr. 30.310.000 og kr. 18.621.000 var omlagt som sket.

b. Udskiftning/reparation af hoveddøre i gadeniveau samt elektroniske låse på alle døre i gadeniveau. Materiale udsendes inden generalforsamlingen.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage, idet der ikke på nuværende tidspunkt var det fornødne materiale til at vurdere, om der skal ske udskiftning eller reparation af hoveddøre m.m.

c. Vaskeri: Skal dette nedlægges eller forbedres med nye vaskemaskiner, tørretumblere og nyt betalingssystem jf. vedhæftede skrivelse af 27.07.2020 fra administrator. Resultatet af forespørgsler til andelshavere vil blive forelagt på generalforsamlingen, som derefter kan træffe beslutning om det videre forløb og afsætte de fornødne midler, såfremt det fælles vaskeri skal bibeholdes og forbedres.

Eskild Kyhn oplyste, at reaktionerne på dette punkt havde været meget begrænset, idet der kun var kommet 3 henvendelser, hvoraf de 2 ønskede vaskeriet nedlagt og 1 ønskede det bibeholdt.

Bestyrelsen trak herefter forslaget tilbage og vil ved næste ordinære generalforsamling fremkomme med mere udførligt forslag.

d. Opsætning af vandmålere, når dette er teknisk og økonomisk hensigtsmæssigt, dels afhængigt af resultat under pkt. c., dels afhængigt af hvornår vandstigstrenge udskiftes.

Eskild Kyhn oplyste, at der i forbindelse med byggesagen opsættes forberedelser til, at vandmålere kan monteres de steder, hvor der installeres nye vandledninger som f.eks. til de nye lejligheder på 6. sal.

Bestyrelsen vil overveje, om opsætning af vandmålere skal foretages og forelægge dette på kommende generalforsamling.

e. Udskiftning og flytning af eltavler på hovedtrapperne jf. vedhæftede tilbud af 21.04.2020. Samlet pris ca. 350.000. Alternativt tilbud indhentes.

Formanden Kim Clemmensen gennemgik tilbuddet og omtalte, at det er meget nødvendigt, at eltavlerne flyttes, idet de pt. er ulovlige. Bestyrelsen vil indhente alternativt tilbud, idet foreliggende tilbud er fra det elektrikerfirma, som Øens Murerfirma har brugt i byggesagen.

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt, at der skal ske udskiftning og flytning af eltavlerne og overlader det til bestyrelsen at entrere med det elektrikerfirma, som man finder mest egnet til opgaven teknisk og prismæssigt.

f. Ny belysning på hovedtrapperne jf. vedhæftede tilbud samlet pris. Alternativt tilbud indhentes.

Kim Clemmensen gennemgik tilbuddet og fandt, at det var hensigtsmæssigt i forbindelse med renovering af trappeopgangene, at der blev opsat ny belysning, som var mere tidssvarende, herunder at der blev opsat følere, så lyset ikke brændte hele tiden.

I tilknytning til dette forslag blev det foreslået, at de nye røgalarmer blev inddraget og således at der kan ske tilslutning til elforsyningsanlægget i stedet for at bruge batterier.

Generalforsamlingen tilsluttede sig dette og gav i øvrigt bestyrelsen bemyndigelse til, at bruge i alt kr. 750.000 inkl. moms til udskiftning og flytning af eltavler, ny belysning og etablering af røgalarmer.

g. Valg af farver i opgangene.

Der blev foretaget en vejledende afstemning, der resulterede i, at 8 stemte for de nuværende farver og 16 stemte for grålige toner på trappeopgangene. Bestyrelsen vil arbejde videre med det og finde frem til de endelige farvekompositioner.

h. Fremtidig anvendelse af Fiskens lokaler, når disse bliver frie senest 1.06.2021.

Bestyrelsen vil foranledige, at der bliver udsendt spørgeskema til andelshaverne og således at bestyrelsen på dette grundlag kan fremkomme med forslag på generalforsamlingen i 2021.

i. Engangshonorar til bestyrelsens medlemmer for det betydelige arbejde, de har udført i forbindelse med byggesagen.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt, at de 5 bestyrelsesmedlemmer hver modtager kr. 10.000, medens Thomas Frank Petersen og Jonas Kolbe modtager henholdsvis kr. 5.000 og kr. 3.000. De 2 sidstnævnte er fraflyttet foreningen, men har deltaget aktivt i byggeudvalget. Det oplystes supplerende, at der betales kr. 916 pr. byggemøde til de bestyrelsesmedlemmer, der deltager i byggemøderne. Det er primært formanden, der har deltaget i disse.

Forslag fra andelshavere:

Forslag fra Niels-Kristian Bærentzen.

Børn af andelshavers samt børn af ægtefælle eller samlever med andelshaver skal tilbydes lejligheder til salg, så vidt børnene har boet i foreningen i minimum 2 år og stadig bor i foreningen, når lejligheden udbydes. Punktet skal indsættes i vedtægternes § 13.2. som nyt punkt D og nuværende punkt D bliver til E.

Efter en kort drøftelse af forslaget blev dette godkendt af generalforsamlingen, idet 5 stemte imod. Eskild Kyhn konstaterede, at dette var vedtaget med mere end 2/3's majoritet af de fremmødte, men at dette ikke var tilstrækkeligt efter vedtægternes bestemmelser om vedtægtsændringer. Punktet vil blive taget med på generalforsamlingen i 2021.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

Nicklas Larsen og Simone Jolak var på valg og blev begge genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Kim Clemmensen	- formand på valg i 2021
Jakob Johansen	- bestyrelsesmedlem på valg i 2021
Nadia Harpøth Adan	- bestyrelsesmedlem på valg i 2021
Simone Jolak	- bestyrelsesmedlem på valg i 2022
Nicklas Larsen	- bestyrelsesmedlem på valg i 2022

Formanden Kim Clemmensen og Nadia Harpøth Adan oplyste, at de vil fratræde ved den kommende generalforsamling i 2021 respektive når byggesagen er afsluttet. Fra formandens side var det et udtryk for at foreningen får god tid til at finde en ny egnet kandidat.

Valg af bestyrelsessuppleanter:
Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Andreas Steinberg og Tobias Winsten som bestyrelsessuppleanter.

Valg af revisor:
Generalforsamlingen genvalgte herefter revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn som revisor.

8. Eventuelt

Ingen særlige bemærkninger.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Kim Clemmensen

Som dirigent:

Eskild Kyhn

For bestyrelsen:

Jakob Johansen

Nadia Harpøth Adan

Simone Jolak

Nicklas Larsen