J.nr. 3079/lb

REFERAT

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

A/B Enghave

8. marts 2015

År 2015, den 8. marts, kl. 14.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Enghave, Enghavevej 80C, 3. sal, 2450 København SV.

Formanden Nicolas Horst bød velkommen og der behandledes herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

Rasmus Byg valgtes enstemmigt til dirigent og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 19. februar 2015 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen var repræsenteret 53 ud af foreningens 74 medlemmer heraf 7 ved fuldmagt. Det kunne herefter konstateres, at mere end 2/3 af medlemmerne var repræsenteret på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Nicolas Horst aflagde på bestyrelsens vegne beretning og henviste til den udsendte skriftlige beretning, der har følgende indhold:

• Mary's Magasin på Enghave Plads var et af Vesterbros eneste antikvariater og kunne i 2014 fejre 40-årsjubilæum. Marianne overtog stedet fra sin onkel Arne, der havde overtaget stedet fra hendes mor. Omsætningen led under metrobyggeriet, men Marianne nægtede at sælge, idet hun kaldte stedet sin "åndelige kolonihave". Marianne havde i længere tid haft ondt i livet og havde mod slutningen ikke meget livsmod tilbage. Bestyrelsen har derfor i samarbejde med Kaffebaren siden sommerferien været særlig opmærksom på hende. Det har desværre været forgæves, da Marianne afgik ved døden lige før jul. Vores tanker går i den anledning til Mariannes familie og især de to små børn hun efterlader.

• Kaffebaren. Vi takker for det gode samarbejde og den løbende dialog med alt personalet i Kaffebaren. Særligt vil vi gerne fremhæve det fælles event omkring juletræstænding, hvor kaffebaren stod for gløgg og æbleskiver til os og de andre gæster. På den mere seriøse side har vi indgået en aftale om, hvordan deres afregning af vand skal forgå. Det er ikke økonomisk rentabelt at opsætte en måler, da vi samtidig skal betale for aflæsning, leje af måler og løbende administration. Derfor er vi blevet enige med dem om, at vi på baggrund af deres salgstal udleder hvor meget vand, de forbruger årligt. Deres forbrug skal selvfølgelig dokumenteres på baggrund af regnskaber. På den måde opnår vi en fleksibel løsning, der er let at administrere.

• Fisken. Vi er nu i en konstruktiv dialog med den daglige leder og deres advokat om at hæve huslejen. Vi ser positivt på at nå en fælles løsning, hvor de vil komme op på et mere rimeligt niveau.

• Gårdlauget kører nu efter vedtægterne og de forskellige foreninger arbejder sammen omkring snerydning. Johnny har lagt et stort arbejde i at få vores del af gårdlauget op på niveau med resten.

• Metrobyggeriet. Flere andelshavere er forsat generet af kranarbejde efter kl. 22. Hvis I oplever gener, vil vi derfor opfodre jer til at skrive til Metroselskabet-Nabo <nabo@m.dk> og CC gerne bestyrelsen Abenghave@gmail.com.

• Generelt. 2014 var et godt år, hvor vi har fået styr på økonomien ved at lave kontrakter og faste aftaler med vores rådgivere samt at vi altid indhenter tilbud før arbejdet skal påbegyndes. Dette har resulteret i et meget fint regnskab, hvor vi tilmed har haft frirum til at istandsætte beboerrummet.

Nicolas Horst uddybede beretningen og omtalte i den forbindelse, at gårdlauget i efteråret 2015 vil søge Københavns Kommune om bevilling til fornyelse af gårdanlægget. En gennemgribende renovering af gårdanlægget vil blive betalt af Københavns Kommune og vil således ikke påvirke foreningens økonomi.

Han opfordrede medlemmerne til at skrive til Metro, såfremt de var generet af Metro-arbejdet efter kl. 22.00 og gerne således at bestyrelsen blev underrettet om indgivne klager.

Han omtalte, at der var konstateret svamp i kælder. Det var derfor vigtigt at få gennemført byfornyelsessagen, således at disse skader kunne udbedres sammen med de øvrige arbejder. Der var endvidere konstateret vand i fyrrummet ved skybruddet i 2014. Foreningens ejendom rammes hver gang at der er kraftigt regnvejr på grund af kommunale afvandingsledninger der passerer ejendommen.

Han påpegede endvidere en del slitage på ejendommen, herunder nedslidt tag, manglende tryk på vandstigstrenge, tærede faldstammer. Dette var alt sammen baggrunden for, at der var indgivet ansøgning til Københavns Kommune om byfornyelsesstøtte. Den 1. ansøgning var indsendt i efteråret 2014 og 2. og mere kvalificeret ansøgning var indsendt den 29. januar 2015. Der ville fremkomme svar om støttetilsagn og dettes størrelse inden sommerferien 2015.

Hensigten med byfornyelsen og forbedringer på ejendommen i øvrigt var, at dette skulle ske på en sådan måde at den nuværende andelskrone holdes intakt og at der ikke ville ske generelle boligafgiftsforhøjelser men alene forhøjelser vedrørende de forbedringer, som blev tilført de enkelte lejligheder, som for eksempel nyt badeværelse.

Nicolas Horst foreviste herefter en del plancher over den økonomiske udvikling på forskellige områder. Det konstateredes, at vaskeriet nu stort set var omkostningsneutralt. For så vidt angår internet var der en større udgift end indtægt, idet der var flere brugere end der blev opkrævet bidrag fra. Bestyrelsen havde således gratis internet. Også for kabel-tv ville man undersøge mulighederne for at få bedre balance i indtægter og udgifter vedrørende denne facilitet, men der var i regnskabet 2014 udgiftsført en manko fra tidligere år vedrørende internet og kabel-tv på ca. kr. 36.000. El-udgifterne var lidt faldende mens vandforbruget var lidt stigende. Der havde været end drøftelse med kaffebaren, der nu betaler et fast beløb pr. måned. Bestyrelsen havde undersøgt om det nu kunne svare sig at få etableret vandmålere. P.t. var det ikke økonomisk nogen god ide at gennemføre dette, idet det var dyrt at etablere og dyrt at få aflæst.

Endeligt omtalte han, at der i regnskab var et hensættelsesbeløb på 9,4 mio., som kunne bruges i forbindelse med fremtidig ikke-værdiforøgende arbejder samt værdireguleringer på ejendommen, således at man kunne bibeholde en andelsværdi på kr. 14.000 for hver andelskrone.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Generalforsamlingen godkendte herefter bestyrelsens beretning.

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

Eskild Kyhn gennemgik årsrapporten for 2014, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Han omtalte herunder at årets resultat var på kr. 492.318 hvilket var en forbedring i forhold til budgettet. Forbedringen skyldtes primært at der var afholdt færre udgifter til vedligeholdelse end budgetteret. Stort set alle andre driftsindtægter og –udgifter svarede til budgettet, dog var der i årets løb indtægtsført kr. 26.920 fra fraflyttede andelshavere m.m. og som alle hidrørte fra perioden fra forrige administrator. Han omtalte at likviditetsresultatet på kr. 118.817 var lige i underkanten af det ønskværdige. Foreningen havde dog til stadighed ca. kr. ½ mio. i likvider stående i Nordea. Under aktiverne stod ejendommen opført til uændret værdi. Foreningen havde i 2014 afholdt foreløbige udgifter vedrørende byfornyelse på kr. 67.988 primært til forundersøgelser af ejendommen i forventning om at byfornyelsessagen kom til at køre videre i 2015 og frem. Der var et mindre tilgodehavende i boligafgift hidrørende fra den afdøde andelshaver jf. beretningen. Foreningens egenkapital til beregning af andelskapitalen var nu opgjort uændret til kr. 74.368.000 og hvilket havde bevirket at der også qua overskuddet var mulighed for at hensætte et større beløb til fremtidig vedligeholdelse m.m., således at hensættelsen nu udgjorde kr. 9.614.060. Bestyrelsen og administrator havde haft en længere diskussion med revisor om et beløb på kr. 486.000, der i 2012 var udgiftsført under altaner selv om der forelå generalforsamlingsbeslutning om, at alle altanudgifter alene skule betales at de andelshavere, der fik altan. Endvidere var der i 2013 ikke sket hensættelser vedrørende et beløb på kr. 219.000 hidrørende fra forbedringer på ejendommen. Revisor havde fordret, at dette beløb blev afskrevet straks. Ønsket fra bestyrelsen og administrator om større hensættelse med ca. kr. 700.000 for de 2 poster beror alene på, at det vil være med til at kunne holde andelskursen oppe i forbindelse med byfornyelsesarbejder, der ikke har forbedringskarakter.

Eskild Kyhn gennemgik de enkelte noter og henviste medlemmerne til selv at læse nøgletallene, der er indarbejdet i årsrapporten.

Efter at der havde være lejlighed til at stille spørgsmål godkendte generalforsamlingen enstemmig årsrapporten for 2014 og det besluttedes at overføre årets resultat til næste år. Samtidigt godkendte generalforsamlingen enstemmig andelsværdien til kr. 14.000 pr. andelskrone.

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

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2015, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Under udgifter var vedligeholdelsesudgifterne opgjort til kr. 350.000 budgetmæssigt. Indtil der forelå afklaring om byfornyelsesstøtte ville bestyrelsen holde igen med at sætte større arbejder i gang. Beboerrummet var som det fremgik af årsrapporten stort set renoveret i 2014, dog at der manglede kr. 30.000 til indkøb af møbler o.lign.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2015 og fastsatte engangsbeløbet i henhold til vedtægternes § 8, stk. 4 til kr. 500. Der blev i den forbindelse gjort opmærksom på, at andelshaverne har forpligtelse til at deltage i én af de to årlige arbejdsdage og kun i tilfælde af at dette overtrædes ifaldes der en afgift på kr. 500.

5. Forslag fra bestyrelsen:

a. Forelæggelse og endelig godkendelse af byfornyelsesansøgning til Københavns Kommune omfattende nedlæggelse af bagtrappen og indretning af nye badeværelser i de lejligheder, der ikke har badeværelser p.t. (33 stk.), nyt tag med samtidig udvidelse af 13 lejligheder på 5. sal med tagarealerne (i alt 950 m^2), sprinkling af hovedtrapper, forøgelse af loftshøjde i kælder med samtidig fugtsikring, udskiftning af faldstammer og vandinstallationer – alt som angivet i beskrivelse og prissætning af projektforslaget og kopi af skrivelse af 10.2.2015 til Nykredit.
Bemyndigelse for bestyrelsen til efterfølgende at afholde licitation, indgå aftaler med teknikere og byggesagsadministrator, acceptere entreprisetilbud og optage kreditforeningslån til finansiering af de samlede anlægsudgifter efter fradrag af støttebeløb fra byfornyelse og indvundne salgspriser fra lejlighedsudvidelserne og underskrive fornødne lånedokumenter inkl. byggelånsdokumenter samt foretage regulering af boligafgifter for de lejligheder, der får nye badeværelser og lejlighedsudvidelser. Supplerende materiale vil blive udsendt inden generalforsamlingen.

Formanden Nicolas Horst gennemgik den helhedsplan, som bestyrelsen havde ladet udarbejde og som omfatter etablering af badeværelse i de lejligheder, der mangler og udskiftning af tag. I forbindelse med udførelse af badeværelser vil hovedtrappen blive ført ned i kælder samtidigt med, at hovedtrapperne vil blive sprinklet. Der vil blive inddraget tagrum på ca. 1.000 m^2 til enten at udvide de eksisterende lejligheder på 5. sal eller til at få etableret nye lejligheder. Der vil endvidere blive foretaget dræning af bygningen ved at lægge omfangsdræn. Kælderen vil blive udarbejdet til en lofthøjde på ca. 2,1 m.

Han gennemgik tallene og de forventede udgifter vedrørende byfornyelsen og herunder også de egenfinansierede udgifter. Såfremt der ikke sker tiltag i forbindelse med byfornyelsessagen, vil foreningen selv inden for en 3-årig periode være nødsaget til at finansiere arbejderne for eksempel til nyt tag, dræning af kælder m.m. Bestyrelsen havde opgjort, at det i denne forbindelse ville være nødvendigt at bruge ca. kr. 20 mio. til disse arbejder uden at dette ville have en værdiforøgende effekt for ejendommen og dermed for andelsværdien.

Paw Petersen spurgte om projektet indebar, at det beløb, man havde brugt på renovering af bagtrapper var spildt. Nicolas Horst svarede, at dette for så vidt var rigtigt, men at den eneste mulighed for at få etableret badeværelser, var at bruge bagtrapperne til dette formål.

Hele formålet med at gennemføre byfornyelsessagen er at få faciliteterne på ejendommen gjort bedre samtidig med, at andelskronens værdi kan holde og boligafgifterne ligeledes kan fastholdes. Der forventedes en maksimal stigning på kr. 650 for de andelshavere der ville få nyt badeværelse. Det oplystes endvidere, at det var et kommunalt krav for at få byfornyelsesstøtte overhovedet, at der blev indrettet badeværelser.

Kresten Helgesen spurgte til fælles tagterrasse og grønt miljø/nyttehaver. Nicolas Horst svarede, at såfremt tagrummet blev indrettet til fælles tagterrasse og grønt miljø, så ville foreningen mangle indtægter. Malene Mørkbak Bruun fandt, at det var særdeles godt materiale, som bestyrelsen havde fremlagt. Nicolas Horst takkede for ordene og på forespørgsel

blev det oplyst, at uanset om der bliver indrettet badeværelser eller ej, vil der blive støbt etagedæk for hver eneste etage i bagtrapperum. Der er en lang række detaljer, der skal afklares, herunder hvem der har behov for badeværelse. Har begge lejligheder stødende op til en bagtrappe behov herfor, deles bagtrapperummet. Har den ene andelshaver allerede badeværelse, er det muligt, at naboen kan få hele bagtrapperummet på ca. 5 m^2 og i den forbindelse skal der ske økonomisk udligning mellem naboerne. Han oplyste, at forventningen var, at arbejderne fysisk kunne igangsættes primo 2016. Det forventes at tage ca. 1 år at gennemføre byggearbejderne. Der var søgt om genhusning og således at de andelshavere, der blev mest berørt kunne få en midlertidig genhusning andetsteds. På forespørgsel oplystes det, at taghøjden forhøjes, således at der i de kommende lejlighedsudvidelser i tageetagen vil være en loftshøjde på minimum 2,30 m. Hovedtrapper føres op til 6. sal. Der ville være et kælderrum på minimum 6 m^3 pr. lejlighed. Disse depotrum vil fremover blive etableret i kælderen. Jacob Johansen forespurgte, om der blev etableret ejer- eller andelslejligheder. Nicolas Horst svarede, at det ikke kunne svare sig at indrette ejerlejligheder pga. skattemæssige forhold. Dertil kommer, at der så ville være to forskellige ejergrupper og bestyrelsen havde fundet, at økonomien var bedst fremover, såfremt der udelukkende var tale om andelsboliger.

Han oplyste, at der i øvrigt ville blive indhentet tilbud på projekt- og byggestyring fra forskellige ingeniørfirmaer. Der er fortsat en stort arbejde for bestyrelsen med at få de forskellige elementer færdigbehandlet og forhandlet. Blandt andet ville der blive taget kontakt til andelshaverne på 5. sal, om de ville have lejlighedsudvidelser. Det var hensigten at afholde en ekstraordinær generalforsamling, når alle elementer inklusive forholdene til kommunen er afklaret.

Forslaget sattes herefter under afstemning. Der var ingen, der stemte imod, der var 3 blanke og dirigenten konstateredes herefter at forslaget var vedtaget med 50 stemmer for, hvilket svarede til mere end 2/3's majoritet.

b. **Forelæggelse og beslutning om etablering af altaner i de lejligheder, der ikke p.t. har altaner og som har mulighed herfor. Forventet anlægsudgift pr. altan kr. 110.000,- med månedlig udgift på ca. kr. 375,- til 475,- baseret på nuværende renteniveau. Til melding skal ske senest 1/6 2015. Såfremt tilstrækkelig tilmelding sker, bemyndiges bestyrelsen til at indhente tilbud fra entreprenør på opsætning af altan i samtlige lejligheder, der har mulighed herfor (dvs. foreningen financierer opsætning af altan uden etablering af dør for de formentlig få lejligheder, der ikke tilmelder sig nu), optage realkreditlån og forhøje boligafgiften for de lejligheder, der får fysisk adgang til altaner.**

Nicolas oplyste, at der indtil nu var 14, der havde bedt om altan. Bestyrelsen ville derfor sætte dette arbejde i gang og indhente pris fra Altan.DK, som havde monteret de allerede eksisterende altaner. Det var bestyrelsens hensigt at etablere montering af altan for alle resterende lejligheder i form af én pr. lejlighed og således at man ikke på et senere tidspunkt skulle foretage bekostelige altanmonteringer. Der ville dog ikke blive udskiftet vinduer til altandøre før de enkelte andelshavere, der bor i lejligheden, gav udtryk for ønske om at få adgang til altanen og dermed også til at betale fremtidig boligafgift for altanen.

Jacob Johansen forespurgte hvor mange tomme altaner, der var tale om. Nicolas svarede, at det formentlig var tale om 10-11 stykker, men antallet ville nok blive mindre.

Han oplyste på forespørgsel, at der vil være mulighed for at etablere haveareal til stuelejligheder, idet gårdlauget netop havde sagt ok til dette.

Der blev forespurgt til afløb fra altanerne, således at man undgik at få vand i hovedet fra overboen. Det er ikke muligt at få ændret disse forhold som følge af valget af altantype, der er sket ved første opsætning af altaner og herunder kommunens godkendelse.

Nicolas Horst gjorde opmærksom på, at der stadig kan ske tilmelding til etablering af altaner.

Forslaget blev herefter sat under afstemning og godkendt med 2/3's majoritet.

c. **Bemyndigelse for bestyrelsen til at omlægge nuværende altanlån til lån med lavere ydelse og regulere boligafgifterne tilsvarende.**

Nicolas Horst omtalte kort forslaget, som gik ud på at få en lavere altanydelse som følge af de bedre lånevilkår.

Generalforsamlingen vedtog med 52 stemmer for og 1 blank at bemyndige bestyrelsen til at omlægge det nuværende altanlån til lån med lavere ydelse og regulere boligafgifterne tilsvarende.

d. **Bemyndigelse for bestyrelsen til at overtage de 4 altaner fra de andelshavere, der selv har betalt kontant opr. i alt kr. 370.106,- og regulere de pågældende boligafgifter, jfr. pkt. c.**

Nicolas Horst forklarede baggrunden for forslaget, som går ud på, at foreningen køber altanen tilbage, når den nuværende andelshaver, som har betalt sin altan kontant sælger sin andel. Købsprisen fra foreningen skal svare til den oprindelige kostpris minus afskrivninger. Det er eventuelt muligt, at foreningen kan tilbagekøbe på et tidligere tidspunkt, men det kræver en frivillig aftale foreningen og andelshaverne imellem. I forslaget er nævnt, at der er 4 altaner. Det blev gjort opmærksom på, at formanden Nicolas Horst selv har etableret en 5. altan og at han derfor skal stilles på samme måde, som de 4 øvrige.

Forslaget blev vedtaget med 52 for og 1 blank.

e. **Bemyndigelse for bestyrelsen til at gøre foreningens forkøbsret gældende vedr. erhvervsandel nr. 2 beliggende Enghave Plads 3 st.th., hvilken andel kommer til salg og efterfølgende foretage udlejning på vilkår, der giver dækning for nuværende indtægt med tillæg af forrentning af købesummen. Erhvervelsen begrundes bl.a. i, at alle erhvervslokaler herefter er lejemål og alle boliger andelsboliger.**

Nicolas Horst redegjorde for forslaget som var blevet aktuelt, idet den nuværende erhvervsandelshaver er afgået ved døden. Foreningen har forkøbsret til erhvervsandelen. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at sådan som den nuværende kontrakt er formuleret med afdøde erhvervsandelshaver, kan lokalerne alene bruges til boghandel.

Generalforsamlingen bemyndigede med 52 stemmer for og 1 blank bestyrelsen til at forhandle med dødsboets advokat om overtagelse af erhvervsandelen og i den forbindelse bemyndiges bestyrelsen ligeledes til at optage lån til finansiering af købesummen og gerne

således at dette lån kunne indeholdes i den samlede lånepakke i forbindelse med byfornyelse etc.

Ud over de indkomne forslag var der indkommet 3 rettidige forslag. A og B fra Malene Mørkbak Bruun og C fra Kresten Helgesen.

A: TV-pakke
Malene klagede over, at der skulle betales kr. 1.350,- i antennebidrag. Det var hendes opfattelse, at det var alt for dyrt og at hun ikke havde brug for så mange kanaler. Det blev oplyst, at TV-bidraget, som bliver opkrævet af foreningen, dækker grundpakken med ca. 25 kanaler. Nicolas Horst svarede, at i henhold til kontrakten med YouSee, der ejer anlægget, var der en 5-års opsigelse. Det var måske derfor en god ide at opsige aftalen nu og genforhandle denne, idet der jo i TV-verdenen skete betydelige ændringer. Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

B: Venteliste
Vedrørende forslaget om ventelige ville Malene gerne indføje, at hver andelshaver kan indskrive et emne på en venteliste og dog således, at indstillingen ophører, når den pågældende andelshaver fraflytter. Efter en kortere diskussion sattes forslaget under afstemning. 4 stemte for, 6 var blanke medens 43 stemte imod. Forslaget var derfor bortfaldet.

C: Skade på loft Flensborggade 33, 1. tv.
Kresten Helgesen havde stillet forslag om en klargøring af roller og ansvar i forbindelse med den opståede sag på ovennævnte adresse.

Kresten Helgesen redegjorde for sagen og omtalte herunder, at loftet i stuen var faldet ned, på grund af at den tidligere overbo havde lavet indgreb i etageadskillelsen. Der er fyldt murbrokker o.lign. i etageadskillelsen, således at dette har bevirket at loftet i hans lejlighed er mere end mindre faldet ned. Skaden er sket i juni 2014. Der blev taget hul til ydereligere konstatering af skadens omfang i november 2014, men han fandt ikke, at bestyrelsen havde foretaget sig noget i den anledning. Han henviste til brev af 11.12.2014 og omtalte, at København Kommune nu havde udstedt påbud om, at arbejdet skulle laves.

Nicolas Horst svarede, at bestyrelsen har arbejdet med denne sag siden sommeren 2014 og blandt andet medvirket til, at der blev udarbejdet en rapport. Det var bestyrelsens udgangspunkt, at man ikke kunne pålægge foreningen af udbedre de ulovligt udførte arbejder og bestyrelsen havde i øvrigt besluttet for at undgå lignende tilfælde at stille krav om, at der var forsikringsdækning, når andelshavere skulle gøre indgreb i etageadskillelser o.lign.

Metro havde afvist, at de var skyld i skaden. Andelsboligforeningen havde tilbudt at betale 50% af udgifterne til en rapport, der kunne bringe klarhed over årsagen. Andelshaver har selv foretaget den destruktive indgriben igennem eget loft og op i etageadskillelsen, da de ikke havde råd til at betale for en håndværker. Såfremt hele gulvet skulle omlægges ville det formentligt betyde et udgift på kr. 250.000 og det er nødvendigt at få fastslået ansvarsforholdet før at der skete en udbedring, uanset det ønskeværdige i at få ordnet forholdene i lejligheden.

Foreningen vil nu skrive til Københavns Kommune herom. Bestyrelsen er bange for at sagen kan skabe præcedens og derfor vil man være meget omhyggelig med ikke at pådrage sig ansvar i lignende situationer. Bestyrelsen vil få undersøgt sagen juridisk, således at man er på sikker grund. Det blev foreslået, at der blev lavet en midlertidig afhjælpning, således

at der for eksempel blev sat gipsplader op i loftet. Alle var enige om, at der var tale om en ulykkelig opstået situation, blandt andet fordi det håndværksfirma, der har udført arbejdet er gået konkurs og at der på trods af at der har været 2 salg af andelen ikke i den forbindelse er blevet opdaget fejl ved gennemgang af lejligheden.

Generalforsamlingen tog orienteringen til efterretning.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

Nicolas Horst blev genvalgt som formand og Rasmus Byg genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Nicolas Horst	- formand valgt for 2 år (2017)
Morten Svane	- bestyrelsesmedlem valgt for 1 år (2016)
Casper Kjær	- bestyrelsesmedlem valgt for 1 år (2016)
Jonas Kobbe	- bestyrelsesmedlem valgt for 1 år (2016)
Rasmus Byg	- bestyrelsesmedlem valgt for 2 år (2017)

Valg af bestyrelsessuppleanter:
Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Kim Clemmensen og Ditte Lauritzen som bestyrelsessuppleanter.

Der var enighed om, at Jacob Johansen og Stephanie A. Stender blev tilknyttet som konsulent til diverse opgaver.

Valg af revisor:
Generalforsamlingen genvalgte BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab som revisor og bemyndigede lige som sidste år bestyrelsen til at kunne ansætte andet revisionsfirma.

7. Eventuelt – herunder orientering om mulighed for at opnå andelsboliglån på forberede vilkår

Det blev oplyst, at der er blevet indhentet tilbud på lånemuligheder for andelshaverne. Materialet vil blive udsendt sammen med referatet.

Edelig oplyste en andelshaver, at han havde problem med tv-signalet. Dette ville blive nærmere undersøgt.

Generalforsamlingen hævet kl. ca. 17.45

24/3 2015

Som formand: Som dirigent:

Nicolas Horst Rasmus Byg

Finansering

BILAG TIL REF. AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2015 PKT. 5a

Helhedsplan i mio. dkkr

Udgifter (1-19):	- 52,5
Byfornyelse	+18,7 (28)
Salg af nye m2	+13,4
Boligafgift for 6. sal	+ 0,4 pr. år.
Sparet vedligeholdelse	+ 0,1 pr. år.
Badeværelse	+ 0,25 pr. år.

Nye indtægter dækker rest lån, så husleje holdes på nuværende niveau.

Nødvendig renovering inden for 3 år. i mio dkkr

Tag (01):	6,0
Kælder (02):	5,3
Afløb (12):	2,9
Vandinstallation (14)	1,9
Byggeplads (20)	2,2
Projekt omk.	2,0
Total:	20,3 mio

Andelskrone falder til 12.000 pr. m2

- Huslejestigning for 50m2. 731 kr. pr. måned
- Huslejestigning for 75m2. 1095 kr. pr. måned
- Huslejestigning for 100m2 1462 kr. pr. måned

Tilmeldingsblanket - altanprojekt 2015

Det er kun ejeren af andelen, der lovligt kan bestille og underskrive at man ønsker en altan.

Adresse, sær X i adresse, etage og dør (3 X):

Adresse		Etage		dør
☐	Enghave Plads 3	☐	Stuen	☐tv
☐	Dybbølsgade 61	☐	1 sal	☐th
☐	Flensborggade 33	☐	2 sal	
☐	Flensborggade 35	☐	3 sal	
☐	Flensborggade 37	☐	4 sal	
☐	Sankelmarksgade 2	☐	5 sal	
☐	Sankelmarksgade 4			
☐	Sankelmarksgade 6			

Bor du i en sammenlagt andel, hvor der ikke kan opsættes en dobbelt altan, skal du ovenfor angive den adresse, hvor altanen skal sættes op.

Altanens placering (sæt x):

☐ Ønsker altan mod både gården og gaden

☐ Ønsker altan mod gården (Ikke muligt for andele på Enghave Plads 3). Beboere i stueetagen får en træterrasse.

☐ Ønsker altan mod gaden (ikke muligt for lejligheder på 1. sal)

☐ Ønsker sammenlægning af to eksisterende altaner (sæt en "ost" i)

☐ Ønsker "dobbelt" altan pga. en sammenlagt andel

☐ Ønsker altan mod gaden, men hvis det ikke kan lade sig gøre, ønsker jeg altan mod gården i stedet

Navn(e) med blokbogstaver: dato: underskrift(er):

HUSK at blanketten skal afleveres i bestyrelsespostkassen i gården eller sendes til abenghave@gmail.com som et billede inden den 15. maj 2015

Tilmeldingsblanket - altanprojekt 2015

Jeg ønsker, at følgende VVS-arbejde udføres af foreningen. Flytning af radiatoren bliver altid til den side, hvor rørene er ført igennem ejendommen.

- ☐ Nedtagning af radiator og tilpropning af rør uden opsætning af en ny radiator
- ☐ Flytning af gammel radiator til siden af den nye altandør
- ☐ Nedtagning af radiator og opsætning af ny "bred" radiator (700*450) ved siden af altandøren
- ☐ Nedtagning af radiator og opsætning af ny "høj" radiator (200*2000) ved siden af altandøren
- ☐ Nedtagning af radiator og opsætning af ny "høj" radiator (300*2000) ved siden af altandøren
- ☐ Nedtagning af radiator og opsætning af ny "høj" radiator (400*2000) ved siden af altandøren

Vær opmærksom på, at der skal være 6,5 cm ekstra plads i bredden. Skal man fx have en høj radiator (300*2000) skal der altså være 36,5 cm fri vægplads fri.

☐ Jeg hyrer selv VVS'er til arbejdet med flytning af radiator og er indforstået med, at flytningen af radiator skal være færdiggjort inden 1. august 2015.

Navn(e) med blokbogstaver: dato: underskrift(er):

HUSK at blanketten skal afleveres i bestyrelsespostkassen i gården eller sendes til abenghave@gmail.com som et billede inden den 15. maj 2015