J.nr. 3079/lb

REFERAT

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

A/B Enghave

3. juni 2018

År 2018, den 3. juni, kl. 11.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Enghave, hos KPH, Enghavevej 80C, 3. sal, lokale T.

Formanden Kim Clemmensen bød velkommen og 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 18. maj 2018 (omdelt samme dag) samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen var repræsenteret 38 ud af foreningens nuværende 70 medlemmer heraf 4 ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Kim Clemmensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og henviste til den udsendte skriftlige beretning, der er som følger:

"Året 2017 har i overskrifter budt på....
Nogle rotter – måske/måske ikke, ændringer ifm. vicevært ordning, gentagne problemer med nøgler og låse generelt på både bag- og fortrapper, fortsat en masse forespørgsler om lejligheder, udlejning af beboerrum, Airbnb og hundehold.
Herunder følger bestyrelsens beretning i forbindelse med afholdelse af den ordinære generalforsamling 2018. Beretningen er en sammenfatning af årets vigtigste begivenheder.
Beretningen udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Udlejning af beboerhotellet samt hvad må/bør vi bruge rummet til i byggeperioden
Der har været 40 overnatninger i beboerrummet i 2017.
Følgende er gentagelser fra sidste års beretning.
Vi har stadig følgende udfordringer mht. udlejningen af beboerhotellet:

- *Tidspunkt for omskiftning mellem lejere*
- *Rengøring og oprydning (rengøring og oprydning er subjektivt og kan derfor være år sag til konflikt mellem kontrollant og lejer med hensyn til rummets afleverede tilstand)*
- *Enkelte booker rummet i alt for sen tid*
  - *Nogle gange fremsendes booking ønske et par dage før eller endda samme dag som man ønsker at leje*
  - *Hvor lang tid er "rimelig" tid at booke i inden man skal bruge hotellet?*
- *Enkelte beboere fremsætter ønsker om (blandt andet på baggrund af ovenstående punkt), at der altid ligger to nøgler i caféen*
  - *Her kommer andre udfordringer f.eks. ved forsikringssager.... Hvis vi har nøglen liggende "frit fremme" i caféen. Det er svært at forklare "indbrud" hvis nøglen er benyttet til dette. Vi har også en enkelt gang oplevet at rummet er fundet optaget af andelshavers familie selvom rummet ikke er blevet reserveret jf. kalenderen. Og først efterfølgende booket.*

Vi arbejder videre med disse "issues".

I byggeperioden

Der har været forespørgsler fra Art-Tek om; i hvilket omfang det kunne være interessant at bruge beboerhotellet til byggepladskontor i byggeperioden.
Fordelen ved at omdanne "hotellet" til kontor i byggeperioden er omkostningsbesparelser. I samme periode vil hotellet ikke kunne udlejes.
Dette er i skrivende stund endnu uafklaret. Bestyrelsen ønsker derfor inputs fra foreningen for at kunne svare endeligt på dette.

Hundehold

Der er indkommet flere klager på grund af lydforhold ifm. hundehold.
Det er kun i en lille grad hundegoen, men i stor grad hundes leg og løb henover "nøgne" gulvplanker på forskellige tidspunkter af døgnet. Her forstås, at underboen har givet udtryk for irritation og gener over forstyrrende og langvarige (timer) skrabe- og kradselyde af hundepoter (kløerne) henover gulvplankerne.
Bestyrelsen har blandt andet meldt tilbage til klagere, at man som underbo ikke kan kræve at der eksempelvis lægges gulvtæppe på hos overboen. Man kan kun anmode overboen om at gøre mere for at mindske gener.

Airbnb

Erfaringerne med Airbnb i foreningen har indtil videre vist sig at være overordnet positive.
Der er ikke indkommet direkte klager over forhold. En enkelt, men vigtig problematik, har vist sig at være manglende opslag i opgangen når den enkelte udlejer har indgået aftale om udleje.
Bestyrelsen henstiller til, at udlejere overholder det på generalforsamlingen uformelt aftalte vedrørende oplysninger om udleje via opslagstavlerne i de respektive opgange. Dette ville også give resten af foreningen et indtryk af rimeligheden i udlejefrekvensen.
Der er indtil videre ikke lavet statistik i forbindelse med udlejning via Airbnb. Det overvejes i hvilket omfang det er interessant og værdiskabende at lave denne statistik.
Dataindsamling kunne eksempelvis ske ved, at den enkelte udlejer blev bedt om at "anmelde" sine udlejningsperioder til bestyrelsen.

Rengøring, vinduespolering og vicevært

Vi skiftede rengøringsfirma fra Københavns Ejendomsservice til Rengøringseksperterne i april 2016.
I efteråret samme år påbegyndte vi ordningen med at have vicevært en gang ugentlig i tre timer.
Der har ikke været klager over den generelle rengøring af trapper. Dette tager bestyrelsen som udtryk for at kvaliteten og intervallerne mellem rengøringsperioderne er tilfredsstillende. Ligeså med vinduespoleringen.
Med hensyn til viceværtordningen (tre timer - hver tirsdag). Denne ordning var et forsøg på at opfylde et behov hos både den enkelte beboer samt foreningen som et hele.
På baggrund af de erfaringer vi fik i løbet af året valgte vi af afmelde ordningen. I stedet udvidede vi rengøringsdelen med et par områder.
Da vi kan se nu at vi i praksis mangler en vicevært, er bestyrelsen ved at udarbejde en form for hybrid af viceværtordningen.
Målet er at have fundet en tilfredsstillende løsning mht. vicevært inden september 2018.

Salg og forespørgsler om lejligheder herunder ventelister

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 (formandens egne ord).

Der har i 2017 været i alt tre salg af lejligheder. Hvoraf ét salg var ifm. en sammenlægning.

Smørrebrød

Vores lejer Smørrebrød, hvor Esben og Nina var de drivende kræfter, valgte at lukke ifm. julen/nytåret 17/18.
Nina kunne fortælle, at det specielt var pga. de mange arbejdstimer (minimum 80 timer ugentligt) der tog hårdt på dem begge. Esben og Nina nægtede at gå på kompromis med kvaliteten af produkterne.
Det er ingen hemmelighed at det tager en vis tid for nyåbnede virksomheder af denne karakter at etablere sig. Men det lod til at Smørrebrød, på den korte tid de havde åbent, var begyndt at etablere et godt brand.
I starten af 2018, dvs. efter lukningen var officiel, bad parterne bag Smørrebrød ejendomsmæglerfirmaet Butikskompagniet om at forestå en fremtidig butiksafståelse. Der har frem til denne beretnings udformning været flere interessante potentielle lejere. Dog har der været for langt mellem de potentielle lejeres ønsker om bl.a. åbningstider eller indhold og foreningens interesser til, at det har været muligt at sige ja (godkende) et lejer forslag.
Der har i 2018 været spørgsmål til bestyrelsen omkring en såkaldt afståelsespris på 1.350.000 kr. (en million trehundrede og halvtreds tusinde). Dette gav således anledning til spørgsmål om, om bestyrelsen var i gang med at sælge lejemålet. Vi meddelte, at det var vi ikke.
Prisen dækker betaling for overtagelse af lejemålet som det er i dag. Det vil nærmere sige med alt inventar som det blev "efterladt" af Smørrebrød og med den såkaldte Goodwill (man kan i et vist omfang kalde goodwill for det markedsføringsmæssige brand/varemærke Smørrebrød har opbygget - men det er ikke nødvendigvis helt rigtigt) som Smørrebrød har opbygget. Prisen dækker således køb af nogle materielle og immaterielle værdier.
Det er ikke noget foreningen får en økonomisk andel i eller på anden vis kan blande sig i. Foreningen har hele tiden modtaget lejebetaling for butikken. Således har Smørrebrød overholdt deres forpligtelser på dette område.
En ny lejer overtager simpelthen den eksisterende lejekontrakt som den er i dag.
Bestyrelsen er meget opmærksom på de problematikker der har vist ifm. den tidligere lejer Smørrebrød.
I maj måned (2018) er vi dog tæt på at kunne sige "Jo, godkendt" til en interessant lejer. Vi har møder i løbet af måneden for at kunne sige endeligt til eller fra. Herunder vil bestyrelsen, overfor den potentielle lejer, fremlægge de problematikker vi har erfaret som nævnt ovenfor.
I skrivende stund kan bestyrelsen ikke fortælle hvem den potentielle lejer er.

Rotter og øvrigt vedligehold

I dette afsnit beretter vi om rotter, kloaker, låse og nøgler samt generelt vedligehold.

Rotter

Problematikken med rotter forsvandt på samme tidspunkt som da naboejendommen Sankelmarksgade 8 – 12 fik skiftet et af deres knækkede kloakledninger i efteråret. Og da vi kort tid herefter fik nivelleret (jævnet) fliserne ved affaldscontainerne så det ud til at vi var blevet problemet kvit. Meldingerne om observation af frit løbende rotter stoppede med at indløbe til bestyrelsen.

Rotterne har vi således ikke fået meldinger om siden, men ikke desto mindre ser det i skrivende stund ud til, at fliserne igen er ved at blive undermineret (skæve og løse). Om det skyldes rotter der igen graver i undergrunden eller det blot skyldes såkaldt jordfaldshuller ved vi ikke for nuværende.
Vi holder øje med det, og beder foreningens medlemmer om at melde så snart man eventuelt opdager en rotte. Der er meldepligt til kommunens skadedyrsafdeling.

Kloaker

Der blev kun renset kloakbrønde i 2017.
Men vi har store problemer med foreningens kloaknet. Flere knækkede kloakrør og brønde der ikke længere er tætte.
Der er specielt problemer i gården i hjørnet Enghave Plads 3 / Flensborggade 33.
Dette kan blandt andet ses på de huller i asfalten i samme hjørne.

Gårdlauget har tidligere indhentet et samlet tilbud, for hele gården, på at få udbedret kloakledninger og kloakbrønde for at hindre rotterne i at kunne op til jordoverfladen. Desværre var der ikke nogen større tilslutning fra flertallet af gårdlaugets medlemmer til at gøre brug af tilbuddet. Et par af laugets medlemmer gik på eget initiativ i gang med at udbedre forholdende (herunder Sankelmarksgade 8 – 12).
AB Enghave indhentede, via vores tilknyttede byggerådgiver Art-Tek, også et separat tilbud om udbedring af AB Enghaves ansvarsområde vedrørende kloaknettet i gården.
Vi valgte ikke at gøre brug af dette tilbud, da det var for svært at sammenligne gårdlaugets og AB Enghaves tilbud. Ligesom vi brugte forholdsvist lang tid på at få defineret grænsefladerne mellem gårdlaugets og AB Enghaves ansvarsområder.
I stedet for valgte bestyrelsen at udskyde beslutningstagningen om reparationen, indtil ombygnings-projektet var nået til undersøgelsen af kloakeringsforholdene.

Sidst i april måned 2018 gik Art-Tek netop i gang med at undersøge mulighederne for og omfanget af udbedringerne af foreningens kloakering.
Herved opnår foreningen -forhåbentligt- den smartest mulige måde at kombinere det nødvendige vedligehold der er uafhængigt af ombygningsprojektet, og så det der er nødvendigt i forbindelse med ombygningsprojektet.
Det er klart, at havde vi på noget tidspunkt i perioden frem til nu atter observeret rotter, havde vi på dette tidspunkt måttet foretage det nødvendige vedligehold af vores kloaker. Men det lader til at vi klarede frisag som nævnt ovenfor.

Låse og nøgler til hotel og trappeopgange (og vigtigt om postvæsenets nøgler)

Vi fik skiftet samtlige låse i gadedørene i 2017. De var meget slidte.
To gange har vi også måttet skifte låsen i yderdøren ind til vindfanget i bagtrappen i nr. 3.
Tendensen med det hurtige slid har også vist sig i 2018.
Med baggrund i disse hyppige udskiftninger af låse, samt problematikken med nøgleudleveringer til hotellet, har bestyrelsen for alvor igangsat et miniprojekt omhandlende en forandring af låsesystemet. I hvor stort omfang det skal gælde alle opgange eller kun de mest belastede overvejes også.
Det er et gammelt ønske der nu prioriteres højt for eventuelt at blive realiseret.
Det er hensigten, at låsesystemet skal være elektronisk hvorved de enkelte nøgler kan udelukkes fra systemet eller kun have meget specifikke perioder hvori de kan benyttes (vicevært, håndværker etc.).
Samtidig ønsker vi at kunne koble både vaskemaskinerne og hotel på samme system (betaling, online bestilling mv.).

Vigtigt om postbuddet og andre budbringerfirmaer

Såfremt postbuddet beder jer som beboere om at skaffe en nøgle, fordi de enten har smidt nøglen væk eller den er knækket (begge dele forekom i 2017) så skal postbuddet selv bede sin leder skrive til bestyrelsen og anmode om en ny nøgle.
Dette skyldes, at vi ikke aner til hvem eller hvor vi skal sende nøglen hen. Det er frygteligt bøvlet at skulle få fat i den ansvarlige for bestillingen når vi ikke aner hvem i koncernen der står for dette. I praksis igangsætter posten en intern forespørgsel ud fra de pågældende adresser. Men selv ikke via denne metode er det altid muligt at finde vedkommende.
Det samme gør sig gældende med andre budbringer firmaer som eksempelvis Bladkompagniet. De skal også skrive til bestyrelsen.

Skriv om vedligehold i den enkelte bolig samt "Velkommen til foreningen"

I beretningen for 2016 omtalte vi en igangværende opgave vedrørende udformningen af en skrivelse, der omfattede det vedligehold som den enkelte andelshaver har ansvaret for i sin bolig.

Der må bestyrelsen desværre melde ud... Vi har ikke haft det tidsmæssige overskud til også at udføre denne opgave. Det vil sige vi har nedprioriteret opgaven.
Vi kan dog se behovet og vil sætte prioriteringen højere efter sommerferien i år.

På samme vis har vi neddroslet prioriteringen af et gammelt forslag vedrørende en form for velkomstbrev fra foreningen til nye beboere. På samme måde som vedligeholds-skrivelsen opprioriterer vi velkomstbrevet.
Forslag til emner/overskrifter i velkomstbrevet dvs. "hvad kunne I selv tænke jer var med i sådant et brev hvis I var nye medlemmer i foreningen" bedes sendt til bestyrelsens ordinære mailadresse.

Altaner

Da det i september så ud som om vi kunne nå at få etableret altaner inden sommeren 2018 var gået på hæld igangsatte bestyrelsen en lynindsamling af tilkendegivelser omhandlende interessen for altaner. Der var stor tilslutning.
Desværre viste det sig, at den generelle interesse for opsætning af altaner i hele landet var steget i meget stor grad. Da foreningen fik opsat de første altaner var der en omtrentlig tidsperiode fra idé til opsatte altaner på op til 9. måneder (hvis alt gik vel). Det kan ikke længere siges at være tilfældet. I september '17 kunne vi imødese en periode på 12 måneder hvis det hele gik som det skulle. De 12 måneder viste sig at være en absolut minimumstidsperiode.
Det er i skrivende stund ikke muligt at sige noget om tidspunktet for opsætningen.

Ombygningen

Arbejdet med ombygningsprojektet fortsatte gennem hele 2017.
Der afholdes generelt et byggemøde hver måned.
Referater fra byggemøderne kan ses via følgende adresse:
http://abenghave.dk/byfornyelsesprojekt/referater-af-bygherremoeder

Helt overordnet kan man sige at 2017 var et stille år på projektområdet. Hvor fokus hele tiden var på at kunne indsende projektet til forhåndsgodkendelse, inden den endelige og formelle indsendelse af ansøgning om byggetilladelse.

Der var ingen egentlige gennembrud. Tværtimod kan man sige. Ét enkelt og meget specifikt punkt med særdeles stor indflydelse på ejendommens værdi var oppe og vende mange gange.

Det var punktet med de fire parkeringspladser som vi skulle finde for at undgå rejsningsproblemerne (altså tagets hældning).

Som det måske er medlemmerne bekendt nu, så kunne bestyrelsen ikke finde de fire P-pladser ligesom vi heller ikke kunne få dispensation for kravet fra kommunen. Vi skrev en klage til den daværende Teknik- og Miljøborgmester, men han ønskede ikke at gå ind i sagen, men henviste til afdelingen som behandlede vores sag.
Da vi ikke kunne få dispensation (ønske om så tæt på 90 graders vinkel som muligt) vil taghældningens vinkel gøre (bliver kun 45 grader), at det "anvendelige" etageareal på sjette etagen bliver klart mindre end oprindeligt projekteret med. Dette har dermed også indvirkning på foreningens fremtidige indtægter via boligafgifterne fra de nye boligafsnit oppe på toppen.
På kort sigt (i finansierings øjemed) at foreningen udbyder et mindre areal end oprindeligt forventet og derved mister indtægter pga. et lavere antal kvadratmeter på 6. etage. Og på lang sigt (når projektet er færdigt og vi kører almindelig drift) vil indtægten fra boligafgifterne ikke være så stor som den kunne have været.
De præcise økonomiske tal kendes ikke i skrivende stund.

Såfremt man som andelshaver har spørgsmål til ombygningsprojektet vil vi bede om at man udelukkende benytter byggeudvalgets mail som har adressen: abenghave.byggeudvalget@gmail.com
Vi foretrækker at adskille projektet og det daglige driftsarbejde fordi begge dele er omfattende og det giver en del bøvl på grund af mængderne af mails frem og tilbage.
Det er nemmere at overskue når de to ting er adskilt."

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, men generalforsamlingen gav udtryk for, at beretningen havde været fyldestgørende og omfattende. Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

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

Eskild Kyhn gennemgik årsrapporten for 2017, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Generelt var resultatopgørelsen som forventet og budgetteret, således at der var et årsresultat på kr. 794.673 mod budgetteret kr. 804.000. Der var færre udgifter til vedligeholdelse, hvilket var som planlagt, idet man fortsat afventede, at byfornyelsesprojektet med lejlighedsudvidelser og nye lejligheder kunne komme i gang.

Han omtalte, at den midlertidige byggekredit optaget i Danske Bank på maks. 2 mio., havde resulteret i en renteudgift på kr. 28.752. Der var pr. nytår anvendt små 2 mio. vedrørende byfornyelse og altansag. Foreningen havde heraf selv finansieret halvdelen, idet der alene var et træk på banken på kr. 995.000.

Han omtalte, at tilgodehavende restancer på kr. 36.509 vedrørte en enkelt andel og som nu ville blive indbetalt, efter at dødsboet havde fået solgt lejligheden pr. 1.6.2018.

Han omtalte, at prioritetsgælden på kr. 18.178.567 alene refererede sig til den del, der havde været nødvendigt for at indfri lånet i Nordea. Der var fortsat et lavt renteniveau, således at kursværdien af obligationslånet var på kr. 18.779.296. Dette havde indvirkning på beregning af andelsværdien, som således totalt set blev påvirket negativt med ca. kr. 600.000.

Andelskronen var bibeholdt til kr. 14.000 pr. m^2 og samtidigt var hensættelse til fremtidig vedligeholdelse steget med kr. 335.000 til i alt kr. 11.604.967. Dette har betydning, når regnskabet for de kommende arbejder er udfærdiget, idet ikke alle arbejder kan betragtes som forbedringsarbejder, men derimod alene som vedligeholdelse. Derved kan man undgå for store udsving i relation til andelskronens værdi.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsrapporten for 2017 og godkendte samtidigt, at andelsværdien ansættes til kr. 14.000 pr. m^2.

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 2018, der ligeledes havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Der var lagt op til uændrede boligafgifter. Der var afsat kr. 250.000 til udvendig vedligeholdelse og pr. 1.6.2018 var der anvendt knap kr. 48.000 heraf til dette formål. Der blev afsat kr. 50.000 til renter til Danske Bank vedrørende byggekreditten.

Beløb i henhold til vedtægternes § 8.4 er uændret kr. 500.

På forespørgsel oplyste han, at der vil blive foretaget en såkaldt §4 vurdering, når byggeprojektet er afsluttet til konstatering af den nye værdi af ejendommen, som kan lægges til grund ved beregning af andelskronen.

Han oplyste ligeledes på forespørgsel, at der havde været foretaget en såkaldt screening over ejendommen ved en valuar. Screeningen viste, at værdien stort set kunne sættes til samme værdi med forbedringer, som anført i årsrapporten.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2018.

5. Forslag
Fra bestyrelsen:

a. I vedtægternes § 4, stk. 1 tilføjes: "Ved etablering af nye selvstændige beboelseslejligheder betales et indskud på kr. 150,- pr. m2."

Eskild Kyhn redegjorde for baggrunden for forslaget og gjorde opmærksom på, at dette var en vedtægtsændring, der krævede kvalificeret majoritet for at blive vedtaget. Forslaget var begrundet i, at der var kommet færre m^2 på 6. sal i forhold til, hvad der oprindeligt var beregnet, således at foreningen ville mangle kr. 2 – 2,5 mio. til finansiering af det samlede byggeprojekt. På beboermødet den 6. maj 2018 var der derfor fremkommet forskellige tanker om, der kunne rettes op på dette. En af metoderne kunne være at forhøje indskuddet til kr. 150 pr. m^2 for nye selvstændige lejligheder ud fra devisen, at de nye lejligheder vil få færre fremtidige indvendige vedligeholdelsesudgifter, idet de er helt nye. Der vil ikke ske ændring af betaling for de ekstra m^2, der opnås i forbindelse med lejlighedsudvidelser, idet disse fortsat er baseret på kr. 100 pr. m^2 i indskud og til den nuværende andelsværdi på kr. 14.000 pr. m^2.

Der var herefter lejlighed til at fremføre synspunkter, herunder også fra Dennis Lysen Glæsner, der i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning havde en forkøbsret til en ny

lejlighed. Denne forkøbsret kunne gøres gældende på samme vilkår som gældende for de øvrige nye lejligheder.

Forslaget om vedtægtsændringen blev herefter sat under afstemning, idet der fremkom forslag om, at der i stedet for et indskud på kr. 150 pr. m^2 skulle være et indskud på kr. 200 pr. m^2 for de 3 nye lejligheder og kr. 100 pr. m^2 for den lejlighed, hvor Dennis Lysen Glæsner havde forkøbsret til.

Afstemningen viste dødt løb, idet der var blevet afgivet 12 stemmer for hver af forslagene og resten stemte blankt. Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at forslaget skal overgå til endelig behandling på en ekstraordinær generalforsamling, idet det samtidigt skal undersøges om det er muligt at differentiere indskuddene på de nye selvstændige beboelseslejligheder.

b. Orientering og beslutning om salg af 3 nye lejligheder vedr. anciennitet, et halvt år +anciennitet, lodtrækning.

Forslaget har sin baggrund i forslag fremsat på beboermødet den 6. maj 2018, hvor der var blevet opstillet 3 muligheder for at komme i betragtning som køber af de 3 nye lejligheder.

1. anciennitet – dvs. andelshaver boet længst i foreningen har fortrinsret
2. Efter et 1/2 års medlemskab kan man komme i betragtning efter anciennitet
3. Lodtrækning

En afstemning viste, at der var 18 stemmer for længst anciennitet. 18 for at der skulle ske lodtrækning og 1 undlod at stemme. Også dette forslag blev med generalforsamlingens tilslutning udskudt til endelig behandling på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

c. Orientering og beslutning om overdragelse af bagtrappearealer ved projektets af slutning og ved midten af projektet ca. efter 8 måneder fra start.

Efter en kortere drøftelse var der enighed om, at overdragelse af bagtrappeareal økonomisk set skal have virkning fra nogenlunde midt i projektet. Men dette forhindrer ikke at dokumenter oprettes tidligere.

d. Orientering og beslutning om afrydning af loftsrum, herunder om fælles arbejdsdag og evt. leje af container.

Der udspandt sig en debat på generalforsamlingen om, hvorledes man skulle forholde sig til effekter i de nuværende loftsrum. Konklusionen blev, at bestyrelsen ville komme med opslag med en dato for, hvornår hver enkelt beboer skal have effekter fjernet fra sit loftrum. Derefter vil der eventuelt blive afholdt fælles arbejdsdag og de sidste effekter vil blive fjernet som en del af byggeprojektet.

e. Orientering og beslutning om opsigelse af Fisken.

Kim Clemmensen begrundede nærmere forslaget, idet det er at stor betydning både i forbindelse med projektet, men også fremover at foreningen har et lokale til eget brug, således at foreningens medlemmer har mulighed for at få et aktivitetsrum, ligesom bestyrelsen har mulighed for at afholde bestyrelsesmøder og endeligt at der kan afholdes

generalforsamlinger i lokalerne. Generalforsamlingen besluttede herefter med alle stemmer for på nær 2, som stemte imod, at give bestyrelsen bemyndigelse til at opsige lejemålet for Fisken i henhold til erhvervslejelovens regler herom.

f. Orientering og beslutning om hundesituationen – om der skal siges nej til hunde fremover.

Kim Clemmensen henviste til ordensreglementet § 16, hvoraf fremgår, at hundeluftning ikke må finde i sted i gården, men at man godt må holde hund. Det drøftedes herefter, om der overhovedet må være hundehold i ejendommen og det resulterede i, at det blev sat under afstemning, om at husordenens § 16 skal forsynes med en tilføjelse om, at nye hunde ikke må anskaffes i foreningen. Det vil sige, at nuværende hundehold er tilladt i henhold til husordenens § 16. For forslaget stemte samtlige, dog at 1 stemte imod og 1 stemte blankt.

g. Orientering og beslutning ved salg af lejligheder, herunder ophængning af salgsopstilling i opgange.

Forslag om at det er op til den enkelte sælgende andelshaver at forestå ophængning af salgsopstilling for at aflaste bestyrelsen så meget som muligt. Efter en kortere debat var der enighed om, at salgsopstillinger skal rundsendes til samtlige andelshavere pr. mail. Eskild Kyhn vil undersøge om dette kræver en vedtægtsændring. I så fald kan dette forslag frem sættes til den ekstraordinære generalforsamling. I betragtning af at der i 2017 kun havde været 3 salg, var problemet ikke så overvældende stort og der havde da indtil nu ikke rigtigt været kritik at procesgangen.

Forslag:
Fra andelshavere:

a. Forslag fra Eva Hansen, Dybbølsgade 61, 3. th. (i henhold til vedlagte mail af 9. maj 2018)

Da Eva Hansen ikke var til stede blev forslaget ikke behandlet.

b. Forslag fra Thomas Frank Petersen, Dybbølsgade 61, 3. tv. (i henhold til vedlagte mail af 13. maj 2018)

Thomas Frank Petersen redegjorde for forslaget og herunder det meget lidt ønskværdige i, at der ikke var sket nogen forhøjelse af andelsværdien i de sidste mange år. Efter en kortere debat vedtog generalforsamlingen med 25 stemmer for, 1 imod og 5 blanke, at foreningen skal rekvirere en valuarvurdering snarest muligt og afholde udgifterne herved. Det tilstræbes, at denne valuarvurdering kan forelægges på den forestående ekstraordinære generalforsamling og således at denne generalforsamling kan tage stilling til den fremtidige værdiansættelse af andelskroen.

c. Forslag fra Kim Clemmensen og Thomas Frank Petersen. Orientering og beslutning ved salg af lejligheder, herunder ophængning af salgsopstilling i opgange.

Var allerede behandlet under pkt. g.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

Simone Jolak var i året løb indtrådt i bestyrelsen men var på valg i 2018. Dette er Niclas Larsen også. Begge blev genvalgt.
Kristoffer Schmidt meddelte, at han ønskede at udtræde af bestyrelsen og i stedet for indtrådte Jakob Johansen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Kim Clemmensen	- formand på valg i 2019
Jakob Johansen	- bestyrelsesmedlem på valg i 2019
Nadia Harpøth Adan	- bestyrelsesmedlem på valg i 2019
Simone Jolak	- bestyrelsesmedlem på valg i 2020
Nicklas Larsen	- bestyrelsesmedlem på valg i 2020

Formanden Kim Clemmensen takkede bestyrelsen og specielt Simone og Nadia for det store arbejde, som de udførte.

Valg af bestyrelsessuppleanter:
Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt, Viola Heyn-Johnsen og Thomas Frank Petersen som bestyrelsessuppleanter.

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

7. Eventuelt

Simone Jolak gjorde opmærksom på, at ønsker vedrørende genhusning skulle afleveres og ligesom det var nødvendigt at vi fik mailadresser på de resterende andelshavere.

Kim Clemmensen redegjorde for metrosagen, hvorefter foreningen ville få i alt kr. 3.500 i erstatning for et servitutpålæg.

Han oplyste endvidere, at der nu var fundet en ny lejer til smørrebrødsforretningen, som bestyrelsen ville underskrive en lejekontrakt med. Der blev fremsat ønske om, at en forudsætning for at foreningen kunne godkende var, at der blev etableret en rabatordning hos den nye lejer, således som der også har været i kaffesalonen. Bestyrelsen vil tage dette med i sin endelige version af kontrakten.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Kim Clemmensen

Som dirigent:

Eskild Kyhn

For bestyrelsen:

Jakob Johansen

~~Eskild Kyhn~~ Nadia Adan

Simone Jolak

Nicklas Larsen

Nicklas Larsen