J.nr. 3079/lb

REFERAT

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

A/B Enghave

6. april 2017

År 2017, den 6. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Enghave, i Kulturanstalten, Vesterbro Kulturhus, Lyrskovgade 4, 3. sal, lokale 6, 1758 København V.

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 21. marts 2017 (omdelt samme dag) samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen var repræsenteret 26 ud af foreningens nu 70 medlemmer heraf 6 ved fuldmagt.

Siden sidste generalforsamling var yderligere en lejlighed sammenlagt, således at medlemstallet nu er 70.

Eskild Kyhn konstaterede, at der ikke var tilstrækkeligt fremmøde til, at de vedtægtsforslag, der var på dagsordenen kunne endeligt vedtages på denne generalforsamling. Der måtte derfor efterfølgende indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af ændringsforslagene.

2. Bestyrelsens beretning, herunder orientering om byfornyelsessagens forløb og nuværende stade v/Art-Tek

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

" Året 2016 har i overskrifter budt på....
Ændringer i sammensætning af byggeudvalget, rotter, nyt rengøringsfirma og vicevært, udskiftning af firma for vurdering af lejlighederne, afslutning af første etape i retssagen om skader på loft i nr. 33 st.tv, Vandskader og forblæste tagvinduer, En masse forespørgsler om lejligheder, udlejning af beboerrum, Skiftet bank fra Nordea til Realkredit Danmark, AirBnB og tilladelse til hundehold.
Herunder følger bestyrelsens beretning i forbindelse med afholdelse af den ordinære generalforsamling 2017. Beretningen er en sammenfatning af årets vigtigste begivenheder.
Beretningen udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Udlejning af beboerhotellet

Der har været 119 overnatninger i beboerrummet i 2016.
Vi har følgende udfordringer mht. udlejningen af beboerhotellet:

- *Aflevering af nøgler det rigtige sted*
- *Fremsende ønske om booking til rigtig booking-mailadresse*
- *Tidspunkt for omskiftning mellem lejere*
- *Rengøring og oprydning (rengøring og oprydning er subjektivt og kan derfor være årsag 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.*

Tilladelse til hundehold og Airbnb

Vi fik vedtaget, at inden for de gældende lovgivninger (bl.a. lejelov og skattelove) samt foreningens vedtægter og husorden, må andelshavere godt udleje via f.eks. Airbnb.
Ligeledes fik vi vedtaget, at man godt må holde hund. Det har på mange forskellige generalforsamlinger gennem årene været et stridspunkt, men i 2016 blev forslaget vedtaget.

Nyt rengøringsfirma og vicevært

Vi skiftede rengøringsfirma fra Københavns Ejendomsservice til Rengøringseksperterne. Samtidigt påbegyndte vi ordningen med at have vicevært en gang ugentlig i tre timer. Flere har benyttet sig af muligheden for at bruge viceværten til lettere opgaver i de private boliger. Bestyrelsen har fra et par andelshavere modtaget spørgsmål om, hvad viceværten egentligt laver da de aldrig ser ham eller ikke synes der bliver holdt særligt godt rent i gården og på gaden.
Bestyrelsen er opmærksom på, at der er en udfordring her, idet det i praksis er svært at følge med i de udførte opgaver. Blandt andet kan en enkelt eller to private opgaver måske tage samtlige af de tre timer viceværten er til stede om tirsdagen, og så bliver der ikke lige gjort så meget på fællesarealerne. Det er med i overvejelserne vedrørende viceværten.
Bestyrelsen prøver derfor at se hvordan begge ender kan komme til at nå hinanden på viceværtsområdet.
Blandt andet er vi i gang med at udforme en oversigt med opgaver som skal klares hver tirsdag - uanset omfanget af andre hjælpeopgaver i ejendommen. Allerede nu ligger opgaver med udskiftning af batterier i røgalarmer samt kontrol af lyskilder i opgangene fast. Vi overvejer også at lave en fejlmeldingsblanket som viceværten udfylder og lægger til bestyrelsen inden han slutter tirsdagens opgaver.
På rengøringsområdet har vi hverken modtaget negative eller positive tilbagemeldinger på rengøringen herunder vinduespoleringen. Det tager bestyrelsen som et ok til, at niveauet for rengøringen og vinduespoleringen er tilfredsstillende

Salg og forespørgsler om lejligheder herunder ventelister

Vi har haft mange forespørgsler om lejligheder. Faktisk så mange, at bestyrelsen har valgt ikke at svare hver enkelt spørger direkte, men lade det ordinære automatiske svar fra mailprogrammet fortælle, at foreningen ikke benytter ventelister.
Foreningen har for år tilbage haft både interne og eksterne ventelister. Dette gav dog et unødigt stort besvær at administrere. Blandt andet på grund af manglede tilbagemeldinger fra opskrevne personer på den eksterne liste, om de stadig ønskede at stå på listen når den årlige opdatering af listen skulle ske. De opskrevne glemte bl.a. at melde adresseændringer eller undlod helt at svare tilbage på spørgsmål.
Der har i 2016 været i alt syv salg af lejligheder, hvoraf to var sammenlægninger.

Bankskifte og foreningens økonomiske sundhed

I forbindelse med ombygningen, hvortil der som bekendt skal bruges et betydeligt millionbeløb, fortog bestyrelsen en sondring af bankmarkedet. Tidligere har foreningen benyttet Nordea som bankforbindelse, men bestyrelsen valgte Realkredit Danmark på baggrund af økonomi og at vi ligefrem kunne tale med bankrepræsentanten (fordi der var "kemi" og "banken var til at tale med").
Foreningens økonomi er i skrivende stund, og set helt overordnet særdeles sund. Vi har en meget lav belåningsgrad på ca. 17% og i forbindelse med forhandlingerne med bankerne jf. ovenstående bankskifte, erfarede bestyrelsen, at bankernes holdning til den økonomiske situation i foreningen er rigtig sund og god. Også selvom vi i 2017 kommer til at låne et rigtigt stort millionbeløb. Ja faktisk ville der stadig være plads til yderligere belåning skulle der komme store uforudsete udgifter.
Ovennævnte beløbsstørrelse vi skal låne afhænger blandt andet af, hvordan konjunkturerne influerer på priserne for både materialer og mandskab når vi senere i år skal til at indhente tilbud fra diverse entreprenører vedrørende vores ombygning. På grund af konjunkturerne har vi indtil videre været heldige at have en usædvanlig lav rente igennem længere tid.

Internetforbindelse

Vi fik et enkelt nedbrud på internet forbindelse hvor en såkaldt switch gik i stykker. Et par timer senere samme dag kom vores udbyder Fiberby og skiftede switchen, hvorefter der igen var hul igennem til internettet. Det var kun to opgange, der var berørt af nedbruddet, idet vi har flere forskellige switche til opgangene.
Vi blev endvidere opgraderet fra en 100 mb. Forbindelse upload og download til en 200 mb.

Vandskader og øvrigt vedligehold

Vi har i Sankelmarksgade 6 haft vandskade på grund af at utæt udluftningsrør på taget (vandskaden sneg sig udenom de højere liggende etager men slog så igennem i stuen og på første salg). På grund af manglende vedligehold dækkede forsikringen ikke. Der er ikke rigtigt nogen der har tænkt på, at der var lagt en gummifuge som tætning mellem et inderrør og et yderrør i en udluftningskanal. Gummifugen havde trukket sig sammen på grund af sol og alder. Normalt er denne del én samlet metalenhed uden behov for gummifuge. Alle udluftningskanaler er efterfølgende gennemgået for at undgå gentagelse.

Vi har også i Sankelmarksgade haft tre ovenlysvinduer (vinduer på taget) som enten helt er blæst væk eller "blot" er blevet rusket i stykker. Det har været på grund af råd i træet i et tilfælde og defekte hængsler/hasper på vinduerne i de andre tilfælde.
Rotter og kloaker har vi rigeligt af. Der blev i september foretaget en TV-inspektion af hele karreens kloaksystem. Der er flere huller i systemet som rotterne kan komme ind og ud af. Gårdlauget har ansvaret for en del af kloaksystemet og vi har som ejere (foreningen ejer jo bygningen vi bor i) ansvaret for en anden del af kloaksystemet. Bestyrelsen mangler i skrivende stund af få klarlagt, præcist hvor grænsefladen mellem gårdlaug og foreningsansvar ligger. Vi har bedt gårdlauget om at indkalde til møde med repræsentanter for samtlige ejendomme i 4. karré som vi er en del af.
Foreningen har mange kloakbrønde og ledninger som i meget stor grad trænger til vedligeholdelse. I forbindelse med ombygningen kommer vi også til at lave dele af kloaksystemet om, så set over den brede kam har vi en udfordring mht. rotter og kloakvedligehold.
Bestyrelsen er i gang med at udforme et større skriv omhandlende vedligehold i den enkelte bolig. Det udkommer i løbet af sommeren 2017. Men allerede nu kan vi henvise til eksiste-

rende oplysninger ifm. egen vedligeholdelse af boligen: På hjemmesidens forside under fanebladet Vedligeholdelse, samt i foreningens vedtægter §9 Vedligeholdelse og §10 Forandringer.

I forbindelse med det igangværende projekt, bliver der lavet en ny og omfattende vedligeholdelsesplan af hele bygningen. Denne plan skal implementeres i driften når den foreligger ved projektets afslutning.

Nyt firma som foretager vurderinger ifm. salg

I forbindelse med salg af andelen skal man have vurderet lejligheden.
Vi har valgt at skifte vurderingsfolk i november måned, idet vi har oplevet urimeligt mange klager over det tidligere firma. Dvs. uenigheder i firmaets opgørelser af lejlighedernes vedligeholdelsestilstand. Hertil kommer de beløbsstørrelser som firmaet vurderede passende.
Desværre har vi helt glemt at skifte oplysningerne på hjemmesiden ud vedrørende vurderingsfirmaerne.
I skrivende stund fremgår de gamle oplysninger stadig men de bliver rettet snarest muligt her efter.
Det nye firma er: AB Vurdering med hjemmesiden http://www.ab-vurdering.dk/. De ligger på adressen Horsensgade 1, 4, tv., med postnummeret 2100 København Ø. Telefonnummer: 5353 8345.

Sag om skade på loft i nr. 33

Vi har i denne beretning først og fremmest to parter. Her kaldet underboen og overboen (som rettelig er en tidligere andelshaver og ikke nuværende andelshaver). Underboen havde skader på loftet forårsaget af et håndværksmæssigt forkert indgreb i etageadskillelsen, som den tidligere andelshavers håndværkere har udført i forbindelse med udskiftning af gulvbrædderne i lejligheden.
Underboens sag har fundet sin afslutning. Det vil sige, at vi har fået klaret opgaven med at få reetableret loftet. Det var en særdeles langtrukken sag, som har plaget især underboen. Underboen har fået udbedret skaden og har fået betalt erstatning i form af en reduceret boligafgift (med virkning tilbage fra anmeldelsestidspunktet og frem til sagens afslutning).
Anden del af sagen handler så om overboen, eller som nævnt mere præcist den tidligere andelshaver.
Foreningen har startet en regressag (erstatningssag)mod den tidligere andelshaver.
Det firma som den tidligere andelshaver benyttede til at skifte gulvbrædder, er desværre gået nedenom og hjem, og det efterlader os alle sammen, både den tidligere andelshaver og foreningen, i en pokkers ærgerlig situation.
I denne sidste del af sagen (som omhandler gulvet hos underboen) ligger der særligt tre udfordringer:

- *Den allerede nuværende kendte økonomiske som vi fik ifm. udbedringen hos underboen.*
- *Det ukendte økonomiske da vi ikke kender omfanget af den skjulte fejl. Spørgsmålet er: Hvor meget af gulvet i lejligheden hos overboen vi skal brække op? - Det er endnu ukendt for bestyrelsen.*
- *Det praktiske..... Hvor meget kommer vi til at plage den nuværende andelshaver i forbindelse med udbedringen af den skjulte fejl under deres gulvbrædder.*

Ombygningen

Ombygningen som alle foreningens medlemmer er berørt af i større eller mindre grad, fylder meget i bestyrelsens arbejde. På en ekstraordinær generalforsamling vedtog foreningen, at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer med to medlemmer. Grunden var, at det er vigtigt med så stort et projekt, både at få nuanceret valgmulighederne for opgaven, at der kommer flere med relevant faglig erfaring hvis muligt samt generelt flere hænder til at løfte opgaven. Begrundelsen for, at personerne skulle vælges til bestyrelsen midlertidigt var, at arbejdet indebærer et juridisk ansvar for gennemførelsen af opgaven.

På ovennævnte ekstraordinære generalforsamling var kun det nuværende ekstraordinære bestyrelsesmedlem Jonas Kolbe til stede. Det andet medlem blev valgt, uden selv at være til stede, med det forbehold, at vedkommende kunne sige fra. Vedkommende ønskede ved henvendelse fra bestyrelsen dog ikke at være en del af denne opgave. Således er kun den ene af de to ekstraordinære bestyrelsesposter besat i skrivende stund.

Helt generelt gælder det, at de til enhver tid siddende bestyrelsesmedlemmer skal være dækket af en forsikring, der omfatter bestyrelsens ansvar. Idet bestyrelsesarbejde giver ansvar for driften af foreningen herunder økonomien og bygningens almindelige forsvarlige tilstand.

Genhusningen som vi alle regnede med omfattede samtlige beboere viste sig kun at omfatte de beboere, der skal have lavet badeværelser. Det er således kun cirka 30 boliger der skal findes genhusning til. Og det er så igen blevet ændret til, at foreningen modtager en sum penge, udelukkende beregnet til dette formål, hvor vi så indirekte hjælper kommunen med at finde genhusning (de er så vidt vides i underskud af antallet af boliger til genhusningsformål) hvis bestyrelsen i samarbejde med de berørte beboere finder ud af hvorledes en genhusning kan/skal finde sted. Nærmere vedrørende dette informerer vi om, når planlægning om genhusning bliver aktuelt.

På hjemmesiden kan man på forsiden under fanebladet Byfornyelsesprojekt og dernæst under fanebladet Referater af bygherremøder finde referaterne fra bygherremøderne, og dermed følge med i, hvad vi egentligt taler om på de har månedlige byggemøder med firmaet Art-Tek.

I 2017 byder ombygningen bl.a. på følgende opgaver....

- *Detaljeplanlægning af opgaven*
  - *F.eks. hvordan kan/skal trappeopgangene se ud når de er færdige herunder farver og lamper og herunder igen, om vi skal have samme farvetema i alle otte opgange, eller hver opgang skal stemme om f.eks. tre forskellige farvetemaer osv. Eller hvilke materialer og udformning skal depotrummene i kælderen bestå af og have. Eller hvordan får vi mest plads til cykler i de nye kælderrum.*
- *Indhentning af tilbud fra entreprenører, forhåbentlig en endelig godkendelse og byggetilladelse af hele projektet inden nytår.*

Ingen må være i tvivl om, at lige så snart der er opgaver eller spørgsmål, der kræver en samlet forenings svar ved afstemning, eller hvor byggeudvalget har behov for at orientere foreningen om væsentligheder så giver vi lyd fra os."

Formanden uddybede den verserende sag med udbedring af etageadskillelse m.m. i Flensborggade 33, 1. tv. hos Paulina og Kresten og Helgesen. Han oplyste, at manglerne nu var udbedret i overensstemmelse med den foreliggende skønserklæring. Eskild Kyhn redegjorde kort for sagens forløb og omtalte herunder, at foreningen var blevet dømt til at betale Paulina og Kresten Helgesen udbedringsomkostninger, sagsomkostninger samt delvis kompensation for boligafgift i udbedringsperioden. Det samlede beløb androg inklusive udgifter til foreningens egen advokat kr. 264.000, som anført i årsrapporten 2016. Der var netop fremkommet dom i regressagen mod den tidligere andelshaver Kim Rasmussen, der var blevet dømt til at godtgøre udbedringsomkostningerne, samt yderligere sagsomkostninger for den første sag og

også delvist for den anden sag. Dommen lyder på, at Kim Rasmussen skal betale foreningen kr. 188.332,50. Det vides ikke på nuværende tidspunkt om Kim Rasmussen er i stand til at betale beløbet, der vil blive forsøgt inddrevet.

Det på dagsordenen værende forslag om ændring af vedtægterne med hensyn til sikring af indgreb i konstruktionerne er afledt af denne sag. I forbindelse med udfærdigelse af årsrapport 2017 vil der blive taget stilling til i hvilket omfang sagen medfører udgifter for foreningen.

Det drøftedes herefter om der skal ske opsigelse af nuværende aftale med YouSee angående tv-signal. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere, idet det er opfattelsen, at der er en klar interesse i at få individuelle aftaler, så man ikke er bundet af YouSees forskellig pakker.

Formanden omtalte endvidere, at der skal være generalforsamling i gårdlauget. Tid og sted vil nærmere blive annonceret ved opslag. Han opfordrede foreningens medlemmer til at deltage i gårdlaugets aktiviteter, som trænger til en indsprøjtning i form af arbejdskraft m.m. til at få udført de sager, som er i gang, specielt med hensyn til kloakering.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt bestyrelsens beretning.

I forsættelse af beretningen redegjorde Rodein Al-Hadid fra Art-Tek for, hvorledes sagen om byfornyelsen og tagprojektet/lejlighedsprojektet forløber. Han oplyste, at der fra Københavns Kommune var meddelt afslag på den ansøgte byggetilladelse vedrørende de 4 nye lejligheder i tagetagen. Afslaget er begrundet med, at der er søgt dispensation om undladelse af etabling af 4 nye p-pladser på foreningens ejendom. Dette er teknisk umuligt. Han fandt, at kommunens administrative behandling af sagen var forkert og der var nu indgivet klage til Teknik- og miljøborgmester Morten Kabell med anmodning om en hurtig behandling. Han havde henvist til gældende kommuneplan, lokalplan etc. og fandt at der burde gives en byggetilladelse som ansøgt. Den kommunale behandling havde dog medført, at sagen til stadighed var blevet udskudt.

Morten Svane forespurgte, om byggesagen kunne gennemføres, såfremt foreningen sagde ja til at opfylde kommunens krav med hensyn til taghældning, hvilket ville bevirke et mindre beboelsesareal i tagetagen. Rodein svarede, at dette var korrekt opfattet. Han havde dog uendeligt svært ved at se det rimelige i, at en taghældning skulle kædes sammen med et krav/frafald om parkeringspladser. Såfremt foreningen accepterede den mindre taghældning ville kommune frafalde kravet om parkeringspladser. Dette er ikke en korrekt byggesagsbehandling efter hans opfattelse.

Tidsplanen var som nævnt skredet, men han forventede, at byggearbejderne kunne gennemføres i kalenderåret 2018. Når der foreligger byggetilladelse, licitationsresultat m.m. vil bestyrelsen og han tage spørgsmål om genhusning op med beboerne. Det kan konstateres, at der i hvert fald er 6 lejligheder, der skal genhuses på grund af etablering af badeværelse.

Han oplyste, at det er nødvendigt at pulterrummene på loftet tømmes før, at kælderen er færdig. Han og bestyrelsen vil finde en løsning på, hvorledes effekterne kan opbevares i den mellemliggende periode.

De enkelte beboere må tage stilling til, om de vil blive boende, medens byggearbejderne forestår. Han vil give en nærmere skriftlig redegørelse for omfanget af indgrebet i de enkelte lejligheder. I mange tilfælde vil det være muligt uden de store gener at bliver boende.

Trine Christensen i Sankelmarksgade 2 spurgte om, hvorfor vinduerne i bagtrapperummet ikke kan bevares. Rodein svarede, at dette spørgsmål havde været behandlet og at man ikke teknisk havde fundet, at det var muligt at bevare vinduerne. Det blev imidlertid oplyst, at vinduesplaceringen i Sankelmarksgade 2 var anderledes end de øvrige bagtrapper og han ville nu foranledige, at dette nærmere blev undersøgt. Han oplyste, at der vil være mulighed for at koble de enkelte lejligheder på vandstigstrengene i bagtrapperummene.

Generalforsamlingen tog redegørelsen til efterretning.

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

Eskild Kyhn gennemgik årsrapporten for 2016, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Årsresultatet blev ca. kr. 150.000 dårligere end budgetteret, men dog positivt med kr. 156.223 efter at der var betalt afdrag med kr. 401.591. Årsagen til budgetafvigelsen var, at der var afholdt betydeligt flere udgifter vedrørende vedligeholdelse specielt vedrørende istandsættelse af Morten Svanes lejlighed efter vandskade, som ikke var forsikringsdækket. De øvrige driftsudgifter var ellers stort set som budgetteret.

Eskild Kyhn oplyste, at der ikke var opkrævet særskilt beløb vedrørende trapperengøring, men at disse udgifter indgik i de almindelige driftsudgifter inden for de boligafgifter, der blev opkrævet.

Han omtalte, at der ved årets udløb var sket omlægning af lån, således at der var optaget kontantlån i Realkredit Danmark til en rente på 2,2492% p.a. Provenuet var anvendt til indfrielse af eksisterende lån i Nordea samt til betaling af stempelafgift på lånet kr. 37.522.000, således at det var muligt efterfølgende at hjemtage ca. kr. 19 mio. uden yderligere tinglysning.

Bestyrelsen havde tilstræbt, at man beholdt andelsværdien på kr. 14.000 pr. andelskrone indtil byggesagen var afsluttet.

Generalforsamlingen godkendte herefter årsrapporten for 2016 og godkendte samtidigt, at andelsværdien ansættes til kr. 14.000.

Eskild Kyhn bemærkede, at der til regnskabet var udfærdiget et bilag med angivelse af de sidste 5 års driftsresultater.

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 2017, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen og som medførte uændret boligafgift.

På forespørgsel oplyste han, at der vil blive foretaget en såkaldt §4 vurdering, når byggeprojektet er afsluttet til konstatering af den nye vurdering, 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. På nuværende tidspunkt kunne værdien stort set sættes til samme værdi med forbedringer, son anført i årsrapporten.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2017.

5. Forslag fra bestyrelsen

a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at hjemtage kreditforeningslån til byggeprojektet, når det skønnes økonomisk hensigtsmæssigt.

Eskild Kyhn redegjorde nærmere for begrundelsen for forslaget, nemlig at sikre bedst mulig rente. Der var dog under ingen omstændigheder tale om, at foreningen ville spekulere og man ville rådføre sig med Danske Bank/Realkredit Danmark inden man foretog sig skridt til hjemtagelse af lån. Generalforsamlingen bemyndigede herefter bestyrelsen til at hjemtage kreditforeningslån til byggeprojektet, når det skønnes økonomisk hensigtsmæssigt.

b. Ændring af vedtægternes § 10, stk. 2 jf. vedlagte forslag.

Kim Clemmensen redegjorde nærmere for forsalget, som er tænkt som en beskyttelse mod at der opstår lignende sager som hos Pauline og Kresten Helgesen. Generalforsamlingen drøftede forslaget og der var fuld tilslutning til dette. Der blev dog forespurgt til, hvorledes man skal kunne kontrollere, at byggearbejderne udføres korrekt. Dette kan bedst ske ved, at der som hidtil kræves godkendelse fra bestyrelsen og/eller kommunen til udførelse af disse arbejder.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt forslaget. Eskild Kyhn konstaterede, at det skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling for at kunne endeligt godkendes.

c. Ændring af vedtægternes § 13 om overdragelser

Kim Clemmensen redegjorde nærmere for forslaget, som havde været opsat rettidigt, således at andelshaverne var informeret i henhold til vedtægterne. Han henviste til de bemærkninger, som var udsendt sammen med forslaget og redegjorde nærmere for, at andelshavere med længst anciennitet i foreningen har fortrinsret til at få en lejlighed, der udbydes i henhold til intern venteliste. Den eksterne venteliste ophører.

Morten Svane ville komme med et forenklet forslag, der ville kunne endeligt behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Eskild Kyhn konstaterede herefter, at forslagene var foreløbigt godkendt i den fremlagte form, idet dog en stemte blankt, medens de andre stemte for.

d. Tillæg til husordenens pkt. 3 og nyt pkt. 25 og 26

Kim Clemmensen redegjorde nærmere for ændringsforslagene, som blev enstemmigt godkendt, dog at det skal tilføjes, at der ej må henkastes cigaretskod o.lign.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Kim Clemmensen som formand og genvalgte ligeledes enstemmigt Nadia Harpøth Adan som bestyrelsesmedlem og også Kristoffer Schmidt blev genvalgt med bemærkning om, at han var indtrådt i bestyrelsen i stedet for Stefanie Agerholm Stender.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Kim Clemmensen	- formand på valg i 2019
Kristoffer Schmidt	- bestyrelsesmedlem på valg i 2019
Nadia Harpøth Adan	- bestyrelsesmedlem på valg i 2019
Niels-Kristian Bærentzen	- bestyrelsesmedlem på valg i 2018
Nicklas Larsen	- bestyrelsesmedlem på valg i 2018

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

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

7. Eventuelt

Kim Clemmensen oplyste, at bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde vil tage spørgsmål op om arrangering af en arbejdsdag og give nærmere underretning til beboerne.

Formanden afsluttede endelig generalforsamlingen med en orientering om problemer i gården, hvor der er kommet påbud fra Københavns Kommune om fjernelse af rotteplage. Bestyrelsen er i dialog med gårdlauget og det forventes, at igangsætning af arbejderne snarest vil ske. Der er i budgettet for 2017 taget hensyn til, at disse arbejder skal udføres.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:	Som dirigent:
_____	_____
Kim Clemmensen	Eskild Kyhn