

**Referat af ordinær generalforsamling
i AB ENG/DYB (Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70)
afholdt Kulturstaldene den 6. april 2016**

Generalforsamling blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af referat for sidste
4. Bestyrelsens beretning ved formand Anders Lorentzen
5. Forelæggelse af årsregnskab 2015 (Elsebeth Vienberg fremlægger) samt godkendelse af årsregnskabet 2015 inklusive Andelskroneværdien kr. 49,58 pr. 1 andelskrone som automatisk indgår i godkendelse af årsregnskabet
6. Forelæggelse af driftsbudget år 2016 (Elsebeth Vienberg fremlægger) indeholdt i årsregnskabet side 28 og 29
7. Forslag:

Indkomne forslag (skal være formanden i hænde senest 5 dage for generalforsamlingen)

Bestyrelsen fremlægger forslag om:

- a. Oplæg/frelæggelse af Altan projekt
8. Valg af bestyrelse: vælges for 2 år ad gangen
 - a. Formand Anders Lorentzen, på valg 2016
 - b. Næstformand Nina Kamstrup-Larsen, på valg 2017
 - c. Kasserer/sekretær Anne Thomas Rubow, på valg 2017
 - d. Best. medlem Mikkel Roskjær Andersen, på valg 2016
 - e. Best. medlem Kristian Klevin, på valg 2017
9. Valg af 2 suppleanter
Nuværende suppleant Omri Ross på valg 2016 og Alice Kaiser på valg 2016
10. Valg af repræsentanter til gårdlauget
11. Valg af revisor. Nuværende Grant Thornton genopstiller
12. Valg af administrator. Nuværende konsulent Elsebeth Vienberg genopstiller
13. Eventuelt

Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den. 6. april 2016

Ad. 1. Valg af dirigent

Elsebeth Vienberg blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig kaldt og varslet, og dekreterede beslutningsdygtighed ved deltagelse af 11 + 1 fuldmagt, ud af 14 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Følgende andele var repræsenteret personligt:

- 03- Engh.Pl. 1. 1, tv Mikkel Roskjær Andersen & Sanne Kruse Møller
- 04- Engh.Pl. 1. 1, th Alice Kaiser & Morten Dam Madsen
- 05- Engh.Pl. 1. 2, tv Anne Thomas Rubow & Anders Lind
- 06- Engh.Pl. 1. 2, th Anders Lorentzen
- 07- Engh.Pl. 1. 3, tv Nina Kamstrup Larsen
- 08- Engh.Pl. 1. 3, th Rasmus Kiil-Nielsen
- 10- Engh.Pl. 1. 4, th Omri Ross
- 14- Dybbøl 70, 1. sal Thor Arsinevici
- 15- Dybbøl 70, 2. sal Kristian Klevin, Pernille Klevin deltog senere
- 19- Dybbøl 70. 4. tv Jonas Byriel
- 20- Dybbøl 70. 4.th Ditte Winther Jørgensen

Andel repræsenteret ved fuldmagt andel 9 (Engh. Pl. 4.tv) Slavita Bujandric.

Ikke fremmødt andel nr18. (Lulu og Sixten – Dybbøl 3.tv) og andel 17 (Julie) (Dybbøl 3.th) På Rejse i udlandet.

Ad. 2. Valg af referent

Nina Kamstrup-Larsen blev valgt som referent.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 3. Godkendelse af referat for sidste lovlig generalforsamling d. 29 april 2015

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt referatet fra generalforsamlingen afholdt d. 29. april 2015.

Ad. 4. Bestyrelsens beretning ved formand Anders Lorentzen

Formand Anders Lorentzen gennemgik på vegne af bestyrelsen beretningen.

Anders berettede om årets gang, igangværende/afsluttede projekter.

Ombygning af loftrum: både på Enghave Plads og i Dybbølsgade er ombygning af loftrum nu færdig. I den forbindelse spurgte Elsebeth ind til et rum til foreningspapirer, muligheden for dette er tidligere blevet diskuteret og rummet vil snart være klar.

Faldstammeprojekt på Enghave Plads: Projektet påbegyndte kort efter generalforsamlingen sidste år med undersøgelser af, hvilke muligheder der var. Dette udmøntede sig i to tilbud på at etablere vand og afløb (faldstammer) på fortrappen i Enghave Plads 1. Et fra Amager Sanitet og et fra Østblik VVS.

Begge tilbud blev sendt til Peter Jahn & Partnere ved Glen Møller Laursen for gennemgang. Konklusion: diverse tilføjelser omkring faldstammeudluftning, rørkasser, isolering, cirkulation, afspærringsventiler, forbrugsmålere og rottesikring. Hertil anbefaling om brandmæssig og lyd-mæssig sikring. Der er fuldt op på dette, og givet nye tilbud.

Projektet er herefter gået i stå, da vi efterfølgende opdagede, at der er krav om udluftning (udsug), når man etablerer køkken i et andet rum end det oprindelige. Dette kunne ikke lade sig gøre på fortrappen sammen med etablering af faldstammer, idet der er krav om diverse bygningstekniske afstande, rørstørrelser mm. og der kunne ikke trækkes fra eksisterende køkkener, da dette udsug er nedlagt.

Efterfølgende er det besluttet at genetablere den manglende udsugning. Der er derfor ansøgt om opførelse af mekanisk sug i skorsten og flytning af køkkener. Byggetilladelse godkendt den 04/03-2016 gældende 1 år. Da udsug i skorsten og flytning af køkkener er forandring af boligen for de andelshavere, der ønsker dette, er det ikke inkluderet i faldstammeprojekt, men overgår som almindelig vedligeholdelse.

Der er således 2 sager, opførelse af faldstammer og vand på fortrappen, som er en investering, og etablering af udsug i skorsten, som er vedligehold. Dette sker som erstatning for den nedlagte naturlige ventilation, i eksisterende ventilationsskakt i de eksisterende køkkener. Dette kommer således alle, både eksisterende og nye køkkener, til gode bl.a. i forbindelse med dem der har brusekabine i køkken, som kan få bedre udsugning.

Der indhentes tilbud på faldstammer inklusive vand på fortrappen og eventuel økonomi overskridelse af det aftalte skal godkendes på en ekstra ordinær generalforsamling. Anders Lorentzen indhenter samtidig tilbud udsug i skorsten for emhætter mm., i køkkener.

Vaskerum i kælderen: Der skal indhentes endnu et tilbud til at etablere gulvet i rummet.

Røggen fra Snork: Københavns Kommune er kontaktet og har været ude og tilse problemet. Bestyrelsen er i dialog med Snork om hvordan problemet løses. Rasmus fra Svalebæk er kontaktet, så det kan bestemmes om røggen er forekommet i forbindelse med vand/varmeprojektet.

Ad. 5. Forelæggelse af årsregnskab 2015 (Elsebeth Vienberg fremlægger) samt godkendelse af årsregnskabet 2015 inklusive Andelskroneværdien kr. 49,58 pr. 1 andelskrone som automatisk indgår i godkendelse af årsregnskabet

Konsulent Elsebeth Vienberg kommenterede og gennemgik hovedpunkterne i den fremsendte årsrapport. Det blev fremhævet at boligafgiften er steget en smule, og at indeksreguleringen sker

automatisk hver januar. Årets vedligeholdelse kr. 303.122,00 beløbet er anvendt af de overskydende midler fra puljen. De øvrige omkostninger er i samme niveau som tidligere år. Fjernvarmefyret er fuldt afskrevet indkøbt i 1999, og det skal bemærkes at der indenfor en overskuelig tidsperiode antageligt skal ske en udskiftning af fyret. Afskrivninger er et udtryk for egen opsparing i forhold til afdrag på lån. Der er afskrevet mere end afdrag på lån, forskellen er kr. 83.715,00. Årets underskud er kr. 299.589,00 som er et udtryk for den del af de likvide midler der er anvendt til vedligeholdelse, uden ekstra opkrævning i boligafgift. Endvidere blev det fremhævet, at der fra næste år skal regnes 60-75.000 kr. ind som vedligeholdelse – tidligere år er dette beløb taget fra opsparing.

Der blev spurgt ind til varigheden af nuværende valuarvurdering. Valuarvurdering er gældende til 30. juni 2016, men andelskroneværdi er gældende indtil næste generalforsamling. Kun i tilfælde af der sker store investeringer (faldstammer, altaner og lign) som er færdigafsluttet efter den 30. juni 2016 og andelshavere skal sælge efter denne dato, skal der foretages en ny vurdering, og der skal beregnes ny andelskroneværdi i tilfælde af salg, jf. lovgivningen herom. Jf. Vedtægt § 17.2 om væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, gælder også såfremt det er positivt. Det skal dog oplyses om, at der ved store investeringer samtidig optages lån som modvirker eventuelt værdistigning i en valuarvurdering.

Efter afklaring af enkelte andre spørgsmål blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 49,58 pr. indskudt krone

Ad. 6. Forelæggelse af driftsbudget år 2016 (Elsebeth Vienberg fremlægger) indeholdt i årsregnskabet side 28 og 29

Konsulent Elsebeth Vienberg kommenterede og gennemgik driftsbudgettet for 2016 side 28 og 29 i årsrapporten. Hovedpunkter i budget er eftersyn af tag, værksted i kælder, vaskekælder, samt faldstammeprojekt. Forventet kr. 655.000,00. Efterfølgende er det oplyst, at faldstammeprojekt som er en ny opførelse i bygningen ikke er en vedligeholdelse, men en investering og skal indgå som en værdi af bygninger under aktiver. Disse kan ikke afskrives.

I den forbindelse fremhævede Elsebeth, at det var vigtigt at der blev etableret el- og vandmåler i vaskerummet i kælderen.

Driftsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 7a. Oplæg/frelæggelse af Altan projektet

Kristian Klevin gennemgik på vegne af altanudvalg/bestyrelse projektet.

Københavns Kommune har forhåndsgodkendt altaner mod gården – hvor der ikke er nogen begrænsninger i forhold til hvilke andelshavere der kan få altan. Altaner mod gaden er lidt mere kompliceret. For det første er det på grund af bygningskonstruktionen kun 2. og 3. sal, der kan få altan

– og mod gaden er der begrænsninger i forhold til symmetri, hvorved andelshaverne er indbyrdes afhængige af hinanden i forhold til hvem der kan få altan.

Det blev diskuteret hvordan vi kommer videre med projektet og hvordan vi sikrer, at alle bliver hørt i processen.

Det blev forslået, at andelshavere der er berørt af altan på forsiden sætter sig sammen og får overblik over hvem, der er interesserede i altan til gadesiden – det vil altså sige andelshavere på 2. og 3. sal.

Der blev spurgt ind til finansieringen. Elsebeth svarede, at der er mange måder at gøre det på, og at dette vil blive diskuteret nærmere ved et beboermøde. Det er svært at sige noget endeligt når vi ikke kender det endelige projekt.

Vejen frem for projektet:

- Møde med andelshavere der har mulighed for altan til gaden, hvor interesse og hvorvidt dette går op i forhold til forhåndsgodkendelse fra Københavns Kommune.
- Beboermøde med alle andelshavere, hvor projektet (inklusive finansieringsmuligheder) vil blive diskuteret

Ad. 8. Valg af bestyrelse: vælges for 2 år ad gangen

Bestyrelsens sammensætning efter nyvalg som følger:

Anders Lorentzen	(på valg 2018)
Nina Kamstrup-Larsen	(på valg 2017)
Anne Thomas Rubow	(på valg 2017)
Kristian Klevin	(på valg 2017)
Alice Kaiser	(på valg 2018)

Ad. 9. Valg af 2 suppleanter

Der blev valgt to suppleanter til bestyrelsen (jf. vedtægterne vælges suppleanter for 1 år ad gangen):

Omri Ross Enghave Plads 1. 4. th

Ditte Winther Jørgensen, Dybbølsgade 70, 4.th

Ad. 10. Valg af repræsentanter til gårdlauget

Nuværende repræsentanter Anders Lind, Kristine Rydahl og Anne Thomas Rubow blev genvalgt.

Ad. 11. Valg af revisor. Nuværende Grant Thornton genopstiller

Generalforsamlingen genvalgte Grant Thorton som foreningens revisor.

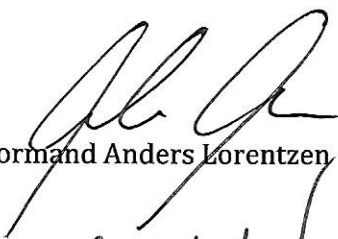
Ad. 12. Valg af administrator. Nuværende konsulent Elsebeth Vienberg genopstiller

Generalforsamlingen genvalgte konsulent Elsebeth Vienberg som foreningens administrator.

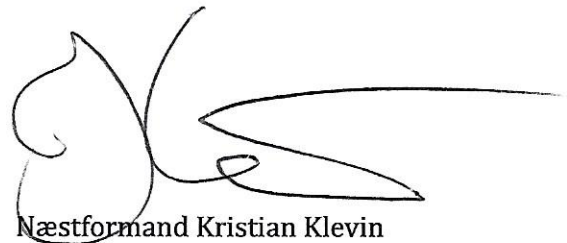
Ad. 13. Eventuelt

Etableringen af vaskerummet blev kort diskuteret, og det blev fremhævet at der kun bliver gået videre med projektet inden for rimelighedens grænser og afhængigt af prisen ved indhentning af nyt tilbud.

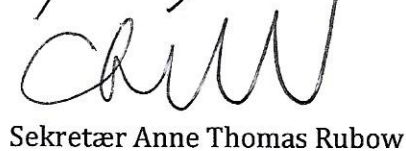
Godkendt maj 2016:



Formand Anders Lorentzen



Næstformand Kristian Klevin



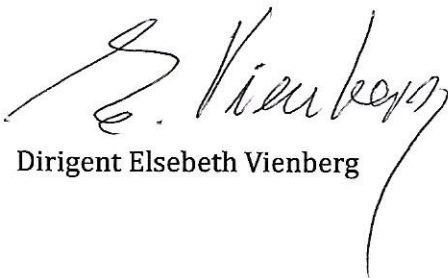
Sekretær Anne Thomas Rubow



Best.med. Nina Kamstrup-Larsen



Kasserer Alice Kaiser



Dirigent Elsebeth Vienberg