

Referat af ordinær generalforsamling i AB ENG/DYB (Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70) afholdt på Lyrskovgade 4, d. 03.04.18 kl. 19.00

Generalforsamling blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

I henhold til vedtægternes § 21.10 skriver sekretæren eller næstformanden referat af generalforsamlingen.

2. Godkendelse af referat for sidste ordinære generalforsamling, afholdt den 25. april 2017, samt referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 8. februar 2018.
3. Bestyrelsens beretning ved formand Anders Lorentzen
4. Valg af ny administrator - Bestyrelsen foreslår, at Viol Support v/Ole Gubbertsen, Greve Bygade 22, 2670 Greve, vælges som ny administrator. Foreningens kontaktperson vil være Henriette Bahn Petersen.
5. Forelæggelse af årsrapport 2017 og drifts- og likviditetsbudget for 2018 samt godkendelse af årsrapporten inkl. andelskroneværdi, jf. note 1 i regnskabet.
6. Forslag om ændring af boligafgiften samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - a. Gennemgang af vedligeholdelsesplan og finansiering heraf.
 - b. Gennemgang af løsning samt finansiering af Café Snork isolering ved Mikkel Roskjær, herunder gennemgang af uvildig ingeniør beregninger og anbefalinger
 - c. Gennemgang af anbefalet tilbud
 - d. Orientering om lejeforhøjelse erhvervslejemål til markedsleje ved administrator Viol Support

7. Indkomne forslag

Forslag skal være formanden i hænde senest 5 dage før generalforsamlingen

- a. Vedtægtsændringer – se vedlagte bilag.
- b. Tilladelse til at holde husdyr?
- c. Gennemgang af ønske om varmestreg på Enghave Plads
- d. Brugerbetaling ved brug af vaskemaskine og tørretumbler

8. Valg af

a. Bestyrelse

Valg af bestyrelse: vælges for 2 år ad gangen

Formand Anders Lorentzen, på valg 2018 ønsker ikke at genopstille som formand, men ønsker at opstille til bestyrelsen

Formand skal vælges af generalforsamlingen. Der foreligger ikke indkomne kandidater til denne post, hvorfor der skal vælges en formand på generalforsamlingen.

Ingen af nuværende bestyrelse ønsker at påtage sig posten som formand.

Sekretær Alice Kaiser, på valg 2018 har meddelt genopstilling

Valgte bestyrelse, gældende til 2019:

Næstformand Anders Lind

Kasserer Mikkel Roskjær Andersen, ønsker ikke at genopstille som kasserer, men ønsker at opstille til bestyrelsen

Best. medlem Ida Righolt

Valg af 2 suppleanter:

Nuværende suppleant Omri Ross, og Ditte Jørgensen alle på valg. Valgperiode er ét

(1)år

b. Revisor

Nuværende Grant Thornton genopstiller.

9. Eventuelt

Ad.1 Valg af dirigent og valg af referent

Ida Righolt blev valgt som dirigent.

Anne Thomas Rubow blev valgt som referent.

Ud af 14 andelshavere var følgende repræsenteret på generalforsamlingen:

Enghave Plads 1, 1 tv. Mikkel Roskjær Andersen

Enghave Plads 1, 1.th Morten Dam Madsen

Enghave Plads 1, 2.tv Anders Lorentzen

Enghave Plads 1, 2. th Anders Lind og Anne Thomas Rubow

Enghave Plads 1, 3. tv Rasmus Kiil-Nielsen (ankom kl.20)

Enghave Plads 1, 3. th Nina Kamstrup-Larsen

Enghave Plads 1, 4. tv Helle Damgaard

Enghave Plads 1, 4 th Slavita Bujandric med bisidder Daniel Bujandric

Dybbølsgade 70, 1 Ida Righolt og Thor Arsinevici

Dybbølsgade 70, 2 Bjarne Nikolajsen og Ida Secher Houengaard

Dybbølsgade 70, 3 th Troels Brødsgaard og Julie Ottosen

Dybbølsgade 70, 4 th Ditte Winther Jørgensen og Kim Nørgård

Følgende andelshavere mangler:

Sixten (Dybbølsgade 70, 3. tv)

Kevin Curran (Dybbølsgade 70, 4. tv)

Ad. 2 Godkendelse af referat for sidste ordinære generalforsamling

Referatet fra generalforsamlingen, afholdt den 25. april 2017, samt referatet fra ekstraordinære generalforsamling den 8. februar 2018 blev godkendt.

Ad. 3 Bestyrelsens beretning ved formand Anders Lorentzen

Vi har i 2017, har haft et lidt mindre aktivt år end de forrige. Der har dog været travlt omkring salg af lejligheder, hvor vi har fået to nye andelshavere ind. Vi har sagt farvel til Jonas i Dybbølsgade 70, 4 tv. og sagt god dag til Kevin Curran. Vi har også sagt farvel til Kristian og Pernille i Dybbølsgade 70, 2. for at kunne sige goddag til Nikolaj Boysen og Ida Secher.

Vi har i år holdt bestyrelsesmøder fast en gang om måneden og derudover mødtes, når der har været brug for det, hvilket vil sige at der har været en del bestyrelses aktivitet.

Af større byggeprojekter skal det nævnes, at 2017 blev året, hvor vi efter lang tids kamp og forsinkelse fik nye altaner. Tak til alle dem, der har taget et slæb med projektet. Ligeledes blev 2017 året, hvor vores vaskekælder stod endeligt færdigt.

Vi har i bestyrelsen brugt meget tid på at finde løsninger omkring de vedvarende røg- og støjgener fra Cafe Snork. Vi har haft løbende kontakt med Københavns Kommune, ejerne af Cafe Snork og mulige håndværkere til løsning af generne. Det har dog ikke udmøntet sig i en løsning endnu, men vi håber på at 2018 vil være året, hvor der kommer en løsning.

Det blev i år også til et farvel med vores mangeårige administrator Elsebeth Vienberg. Elsebeth har gennem mange år trukket et kæmpe læs for foreningen, og på trods af en lidt tilspidset situation til sidst, skylder vi hende en kæmpe tak for indsatsen.

Jimmy står fortsat for tjansen som vicevært og trappevasker. Endeligt kan vi berette, at bestyrelsen i år ikke har været repræsenteret i gårdlauget.

Ad. 4 Valg af ny administrator

Bestyrelsen anbefaler at Viol Support v/Ole Gubbertsen, Greve Bygade 22 for fremtiden varetager foreningen. Line Gubbertsen og Henriette Bahn Petersen var repræsenteret ved generalforsamlingen.

Der var ingen spørgsmål eller indvendinger fra generalforsamlingen.

Ida Righolt bød Viol Support officielt velkommen.

Ad. 5 Forelæggelse af årsrapport

Årsregnskab 2017

Anders Lorentzen gennemgik årsrapporten, da Viol Support endnu ikke er grundigt nok inde i regnskaberne til at varetage denne post.

Daniel Bujandric spurgte til den månedlige stigning på boligafgiften (fra 544.416 fra 2016 til 625.188 i 2017) og svaret er at det skyldes den årlige indeksregulering, der sker hvert år i januar, samt med 1/3 ad budget vedligeholdelse, som var aftalt skulle deles over 3 år.

Vi var i tvivl om hvor detaljeret Anders' gennemgang skulle være, da regnskabet i sig selv er selvforklarende. Så i fællesskab besluttede vi, at vi ikke gennemgik hele regnskabet i alle detaljer i plenum.

Efterfølgende var der ingen spørgsmål.

Årsregnskab 2017 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Andelskroneværdi

Anders Lorentzen berettede herefter om at vi har fået lavet en valuarvurdering efter vi fik sat altaner på. I regnskabet står der at vi har 3.022.614 kroner i likvide beholdninger. Det tal passer ikke, da det skete lige i forbindelse med et salg af en lejlighed, hvorfor der lige bagefter er fjernet 2,236.152 kroner i 'Hensatte forpligtelser' til at udligne.

Daniel Bujandric spurgte ind til, hvorfor det lige er 1.000.000 kroner bestyrelsen anbefaler, at foreningen hensætter som buffer i regnskabet. Anders Lorentzen svarede, at årsagen til at beløbet er hensat er, fordi bestyrelsen gerne vil polstre foreningen og at beløbet på 1.000.000 kroner i sin tid var et kvalificeret bud på, hvilke uforudsete udgifter, der kan opstå. Daniel argumenterede for at et højere beløb er en bedre polstring af foreningen.

Ida spurgte om der var nogle der var interesserede i at regulere op eller ned. Vi diskuterede fordele og ulemper i forhold til polstring vs penge i lejlighederne som er positivt for dem der vil sælge eller tage lån i deres lejligheder.

Andelskroneværdien til kroner 61,69 pr indskudt krone blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Budget 2018

Anders Lorentzen gennemgik budgettet for 2018 samt de opgaver, som bestyrelsen mener skal gennemføres de kommende år. Det var det overblik, som den ekstraordinære generalforsamling (afholdt d.8. februar 2018) bad bestyrelsen om at lave til den ordinære generalforsamling.

Ingen spørgsmål eller indvendinger.

Budgettet for 2018 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 6 Forslag om ændring af boligafgiften samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Anders Lorentzen gennemgik bilaget med bestyrelsen indstilling til huslejestigning.

Med udgangspunkt i regnskab 2017, samt forventet underskud 2018 samtidig med at der afsætte tkr. 70 til vedligeholdelse indstiller bestyrelsen til forhøjelse af boligafgiften med virkning d. 01.07.2018.

Forhøjelse ordinært budget

	nuv. pr. m2	årligt	pr. mdr	stigning pr.mdr	ny pr. mdr	%
Forhøjelse ekskl. altantillæg			1. januar 2018		1. juli 2018	
Bolig 51 m2	576,35	29.376	2.448	215	2.663	8,79%
Bolig 92 m2	576,35	53.028	4.419	388	4.807	8,79%
Bolig 97 m2	576,35	55.896	4.658	409	5.067	8,79%
Bolig 102 m2	576,35	58.788	4.899	431	5.330	8,79%

Forventet budget 2018 01/07-31/12- 29.484

Hertil altantillæg og forbrugsudgifter

Forhøjelse vedligeholdelse/negativ egenkapital 489.561

Forventet underskud 2018 inkl. afsat fremtidig vedligeholdelse 100.112

Grundlag for forhøjelse **589.673**

Pr. m2 pr. bolig 507

Det skal bemærkes, at der i år 2020 skal udarbejdes ny tilstandsrapport og fremtidig boligafgift herefter skal tage udgangspunkt i denne rapport, samt bestyrelsens beslutning om prioritet.

Indstilling til forhøjelse:

Fordelt over 10 år, svarende til forventet ordinær vedligeholdelse årligt 58.967

Forhøjelse pr. bolig m2 årligt efterfølgende hver 1. juli 51

Boligafgift skal hvert år revideres i forhold til vedligeholdelse, samt, likviditetsbehov afdrag gæld.

Slavita Bujandric kommenterede, at hun synes, at vi ofte stiger i husleje. Anders Lorentzen forklarede at denne huslejestigning skyldes at vi ikke indeksregulerede tidligere og derfor har et efterslæb.

11 andele stemte for

1 andel stemte blankt

Forslaget om ændring af boligafgiften blev godkendt af generalforsamlingen.

Ida Secher spurgte hvorfor denne huslejestigning kommer nu og hvad historikken er omkring det. Anders Lorentzen forklarede at denne huslejestigning skyldes, at vi i en lang periode har haft penge i banken, som vi har brugt af. Derfor kommer denne huslejestigning først nu – og det er også årsagen til at vi har varslet denne huslejestigning i et par år. Fordi vi har vidst at det kommer.

Ida spurgte yderligere om vi på et senere tidspunkt kan gå tilbage til en lavere husleje, hvis vi får en øget stigning fra erhvervslejemål dækker penge ind i budgettet. Administrator svarede, at vi i princippet kan gøre hvad vi vil som generalforsamling. Anders Lorentzen svarede at man i princippet godt kan nedsætte huslejen igen, men at der også kan være en idé i at polstre sig.

A. Gennemgang af vedligeholdelsesplan og finansiering heraf

Den har vi gennemgået under budget og springer derfor videre til punkt B.

B. Gennemgang af løsning samt finansiering af Café Snork isolering ved Mikkel Roskjær, herunder gennemgang af uvildig ingeniør beregninger og anbefalinger +

C. Gennemgang af anbefalet tilbud

Ida Righolt fortalte om historien med Cafe Snork og de gener vi som andelshavere oplever, samt den "rejse" bestyrelsen har været igennem med at undersøge mulighederne for at forbedre røg- og støjgener fra cafeen. Der har været meget kontakt med kommunen og andre interessenter. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at Café Snork skal dække nogle af de udgifter, der vil være, når vi skal udbedre røg- og støjgener.

Til den ekstraordinære generalforsamling d.8. februar 2018 stemte den ekstraordinære generalforsamling nej til det forslag, som bestyrelsen havde indstillet i forhold til udbedring af røg- og støjgener i lejlighederne på 1.sal på Enghave Plads og Dybbølsgade. Her ytrede den ekstraordinære generalforsamling ønske om at løsningen kom alle andelshavere til gode.

Sidenhen har bestyrelsen undersøgt sagen videre.

Ida Righolt delte et notat ud fra Teknologisk Institut. Mikkel Roskjær har været i kontakt med en uvildig ingeniør fra Teknologisk Institut. I overordnede træk er ingeniørens anbefaling, at vi ændrer på trykket ved at regulere på deres udsugningsanlæg og at det vil afhjælpe røggener. I forhold til lyd siger den uvildige ingeniør, at det kan være en løsning at skyde papiruld ind i det eksisterende gulv. Det vil give den mest optimale løsning uden at man skal tage gulvene op. Selvom det ikke er en løsning, der er lige så "sikker" som den store løsning, der blev gennemgået på den ekstraordinære generalforsamling.

Denne løsning koster under 40.000 kroner versus den store løsning til 180.000 kroner, der blev gennemgået til den ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsen anbefaler derfor, at vi tager dette tilbud, men at det er med en prøveperiode på et år, hvor vi skal se om både støj og røggener er tilstrækkeligt udbedret for alle andelshavere. Anders Lorentzen understreger, at hvis denne løsning ikke virker, så kommer der en anden runde. Men vi kan være heldige at denne løsning er tilstrækkelig og så er der mange penge sparet.

Cafe Snorks har indvilget i, at vi afprøver denne løsning i en prøveperiode, hvor vi som beboer holder øje med effekten og de som medarbejdere vurderer om de er generet af undertrykket. Ida Righolt orienterer om det, når prøveperioden begynder og hvornår vi beboere skal være opmærksomme på generne.

Ida Righolt delte tilbuddet fra Stabil Total isolering ud. Der var ingen spørgsmål til gennemgangen af notat fra ingeniøren og tilbuddet fra Stabil Total isolering.

Generalforsamling har enstemmigt givet bestyrelsen godkendelse til at gå videre med de 40.000 kroner til mindskelse af røg- og støjgener fra Cafe Snorks.

D. Orientering om lejeforhøjelse erhvervslejemål til markedsleje ved administrator Viol Support

Lene Gubbertsen fra Viol Support fortalte, at en valuarvurderingen har vurderet at vi vil kunne hente 96.000 kroner yderligt årligt på erhvervsleje, hvis huslejen kan justeres op til det, som valuareren vurderer at lejemålene er værd. Inden vi går videre i de forhandlinger angående markedslejen skal vi som forening diskutere vores prioriteter, så vi ved, hvad vi skal forhandle omkring.

Vi talte frem og tilbage angående Cafe Snork og de gener det medfører. Bestyrelsen indkalder til et husmøde, hvor vi kan diskutere de gener (og ønsker) beboerne har til Cafe Snorks.

Ad. 7 Indkomne forslag

Der har ikke været nogle indkomne forslag, der skulle op til generalforsamlingen.

A. Vedtægtsændringer

Ida Righolt gennemgik vedtægtsændringerne i vedlagte bilag.

Vedtægtsændringerne er enstemmigt vedtaget.

Ændring af §10 Fremleje og ubenyttede/ledige boliger – Korttidsudlejning ny §10.8 + 10.9

Ændring af §15.3 stk. a-j – Overdragelse af andelsbolig – Sammenlægning

Ændring af §23 stk. 2 Bestyrelsen – ændring af bestyrelsesmedlemmer (antal)

Ny § 21 – Digital kommunikation

B. Tilladelse til at holde husdyr

Der er kommet et ønske fra en beboer til at vi laver en vedtægtsændring, så vi har mulighed for at holde husdyr.

Generalforsamlingen talte ulemper for og imod og løsninger. Støj, lugtgener og allergi. Det er svært med et forslag, der hedder husdyr, da der er stor forskel på en lille skildpadde og en hund.

Vi tog en runde med tilkendegivelser og seks ud af elleve var interesserede i at vi går videre med forslaget. Så generalforsamlingen har besluttet, at bestyrelsen (eller et husdyrsudvalg) skal arbejde videre med forslaget op til en ekstraordinær generalforsamling.

C. Gennemgang af ønske om varmestreg på Enghave Plads

Mikkel Roskjær gennemgik, at der for tre lejligheds vedkommende på Enghave Plads mangler en radiator i det rum, der tidligere var et køkken, men nu er et brugsrum. Denne post kan ikke ligge under Vedligeholdelse-budgettet, da det er en ny-etablering, derfor skal det stilles som forslag for sig.

Det blev besluttet at Mikkel Roskjær skal have et mere konkret forslag klar til den ekstraordinære generalforsamling, så vi der kan stemme om det.

D. Brugerbetaling ved brug af vaskemaskine og tørretumbler

Bestyrelsen foreslog, at det fremover koster 5 kroner pr vask eller tørretumbling. Det vil blive administreret ved hjælp af et stregsystem, som Mikkel sætter op. Viol Support sender derefter en regning til andelshaverne og det er en del af deres administration og koster ikke et ekstra gebyr.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Ad 8. Valg af bestyrelse og revisor

A. Bestyrelse

Mikkel Roskjær og Anders Lind genopstiller. Alice Kaiser og Ida Righolt træder ud af bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger enstemmigt følgende bestyrelse:

Formand - Troels Brødsgaard

Kasser – Mikkel Roskjær

Bestyrelsesmedlem – Anders Lind

Bestyrelsesmedlem - Anders Lorentzen

Bestyrelsesmedlem - Rasmus Kiil-Nielsen

Bestyrelsesmedlem - Helle Damgaard

Bestyrelsesmedlem - Bjarne Nikolajsen

Suppleant - Ida Righolt

Suppleant - Alice Kaiser

Bestyrelsen skal selv konstituere sig og vælge en næstformand og en sekretær.

B. Revisor

Det blev enstemmigt vedtaget, at vi fortsætter med vores nuværende revisor Grant Thornton.

Referatet er godkendt på bestyrelsesmøde 26.04.18 af den nyvalgte bestyrelse

Troels Brødsgaard



Mikkel Roskjær



Anders Lind



Anders Lorentzen



Rasmus Kiil-Nielsen



Helle Damgaard



Bjarne Nikolajsen

