

**Referat af ordinær generalforsamling
i AB ENG/DYB (Enghave Plads 1/Dybbølsgade 70)
afholdt Bistro Je Taime Dybbølsgade 9 – kl. 19:00**

Generalforsamling blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af referat for sidste ordinære generalforsamling 9.april 2016
4. Godkendelse af referat X-generalforsamling 25. oktober 2016
5. Bestyrelsens beretning ved formand Anders Lorentzen
6. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2016 (Elsebeth Vienberg fremlægger)
7. Godkendelse af andelskroneværdi note 1 – i regnskabet 2016
8. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget år 2017 ved formand Anders Lorentzen
9. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan 2018-2022 ved formand Anders Lorentzen
10. Forslag:

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

Bestyrelsen ved formand Anders Lorentzen fremlægger forslag om:

- a. Godkendelse af vedtægtsændring § 13 omhandlende altaner
 - b. Godkendelse af husorden for altaner
 - c. Godkendelse forhøjelse af boligafgift jf. driftsbudget 2017 kr. 38,00 pr. bolig m2, pr. 1. juli 2017
 - d. Forhøjelse af fremadrettet boligafgift i forhold til vedligeholdelsesplan
 - e. Gennemgang af tilbud fra Alm.Brand ejendom/bygningsforsikring
11. Valg af bestyrelse: vælges for 2 år ad gangen
 - a. Formand Anders Lorentzen, på valg 2018
 - b. Næstformand Kristian Klevin på valg 2017, genopstiller
 - c. Kasserer/sekretær Anne Thomas Rubow, på valg 2017 genopstiller ikke
 - d. Best. medlem Nina Kamstrup-Larsen på valg 2017 genopstiller ikke
 - e. Best. medlem Alice Kaiser på valg 2018
 12. Valg af 2 suppleanter
Nuværende suppleant Omri Ross på valg 2017 og Ida Righolt på valg 2017 overgår som bestyrelsesmedlem. Ditte Winther på valg 2017
 13. Valg af eventuel nye repræsentanter til gårdlauget
 14. Valg af revisor. Nuværende Grant Thornton genopstiller
 15. Valg af administrator. Nuværende konsulent Elsebeth Vienberg genopstiller
 16. Eventuelt (se indkaldelse emner)

Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den. 25. april 2017

Ad. 1. Valg af dirigent

Ida Righolt blev valgt som dirigent. Dirigent konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig kaldt og varslet, og dekreterede beslutningsdygtighed ved deltagelse af 12 andelshavere og 1 fuldmagt, 1 andel ikke fremmødt.

Ud af 14 andelshavere var følgende 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 Anders Lind
06- Engh.Pl. 1. 2, th Anders Lorentzen
07- Engh.Pl. 1. 3, tv Ninna Kamstrup Larsen
09- Engh.Pl. 1. 4. tv Slavita Bujandric med bisidder Daniel Bujandric

10- Engh.Pl. 1. 4, th Omri Ross
14- Dybbøl 70, 1. sal Ida Righolt og Thor Arsinevici
15- Dybbøl 70, 2. sal Kristian Klevin,
17- Dybbøl 70, 3. sal tv Julie Ottosen og Troels Brødskov
19- Dybbøl 70. 4. tv Jonas Byriel
20- Dybbøl 70. 4.th Ditte Winther Jørgensen

Andel repræsenteret ved fuldmagt. 08- Engh.Pl. 1. 3, th Rasmus Kiil-Nielsen
Ikke fremmødt andel 18- Dybbøl 70, 3. sal th Sixten Hvas Bakdal

Ad. 2. Valg af referent

Administrator Elsebeth Vienberg 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 + 4. Godkendelse af referat for seneste lovlige generalforsamlinger

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt referatet fra generalforsamlingen afholdt d. 9. april 2016, samt referat af X-generalforsamling afholdt den 25. oktober 2016.

Ad. 5. Bestyrelsens beretning ved formand Anders Lorentzen

Formand Anders Lorentzen gennemgik på vegne af bestyrelsen beretningen.

Det overordnede synspunkt er, at det har været et aktivt år 2016 i foreningen på flere fronter. Der har været afholdt bestyrelsesmøder hver måned i året, som har afstedkommet en del aktivitet i bestyrelsen. 2016 blev året hvor projekt faldstammer/vand på Enghave Plads 1 blev afsluttet. Det blev i den forbindelse konstateret, at der var behov for renovering af ventilationen i lejlighederne. Der er derfor renoveret ventilation i den gamle skorsten. Der skal i kommende år følges op på ventilation på Dybbølsgade 70. På grund af projektet, giver det mulighed for at flytte køkken til et andet rum på Enghave Plads 1, hvilket fire (4) lejligheder har gjort. Det drejer sig om, Enghave Plads 1, 1. sal tv- 2 sal til th/tv, og 3 sal tv. De resterende har samme mulighed fremadrettet.

Det andet store projekt "altanopførelse" har pågået siden 2015, og blev endelig vedtaget i 2016. Der har været brugt meget tid på projektet med snak frem og tilbage. Det blev endeligt vedtaget oktober 2016 på X-generalforsamling.

Året 2016 har ikke løst problemet med røg/støj hos Cafe Snork, på trods af, at der er blevet udbedret i forhold til rør mm., f.s.v.a. installation af centralvarme og vand i 2015. Amager Sanitet har gennemgået isolering og alle fejl blev rettet. Dette har ikke forbedret røg/støj hvilket er ærgerligt, men der arbejdes videre på sagen.

Etablering af vaskekælder er endeligt afsluttet. Der bliver udarbejdet et bookingsystem. For nærværende er det frit at vaske, men såfremt EL og vandforbrug stiger væsentligt, skal det vurderes om der skal ske brugerbetaling.

Vinterstorme har forårsaget problemer med loftvinduer, som ikke sad fast. Alle vinduer er derfor udskiftet (udgiften medtages i 2017). Der har i samme anledning været problemer med Duer på loftet, som også har forårsaget flere problemer. Dette er ligeledes løst, med rengøring, oprydning o.s.v. På loftet/kælder/trappetårn er det konstateret at der igen er sket optrapning af skimmelsvamp. Der er i året sket teknisk gennemgang og der er udarbejdet en rapport, som grundlag for løsning af problemet. Sagen tages meget alvorligt og skal løses bedst muligt for ejendommen.

Vicevært situationen med Mikkels afgang i april 2016 er løst ved kontrakt med Vesterbro Ejendomsservice ved Jimmy Sindahl. Jimmy har også overtaget trappevasken under samme kontrakt, samt øvrige opgaver efter aftale.

Bestyrelsen takker Anne Rubow, Anders Lind og Kristine Rydahl for deltagelsen i gårdlauget på vegne af foreningen. De ønsker ikke at genopstille på næste generalforsamling i gårdlauget.

Der har ikke været handler i året. Jonas Byriel Dybbølsgade 70. 4.tv. er i gang med salg og det forventes at ske i 2017.

Til sidst blev året 2016, hvor der blev afholdt fællesarbejdsdag. Det forløb godt med masser af arbejde og hygge. Mere af det.

Ad. 6. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2016 (fremlagt af administrator Elsebeth Vienberg)

Konsulent Elsebeth Vienberg gennemgik den fremsendte årsrapport. Der er i år, medtaget et ekstra bilag særskilt vedligeholdelsesplan for 2018-2022. Under anvendt regnskabspraksis er der indføjet punkt om hensættelse/reserve jf. vedtægt § 13.8 altaner, som en ny post. Der forespørges under ledelsens beretning, om der er informationer generalforsamlingen savner, ønsker udvidet eller andet. Der var ingen umiddelbare ønsker om ændringer, så konceptet forbliver som det er. Den uafhængige revisionspåtegning er ændret jf. nye regler. Der skærpes jævnlige i forhold til revisorpåtegning.

For driften er der normale stigninger i forhold til prisjusteringer. Det blev fremhævet at boligafgiften som vanligt er steget, idet indeksreguleringen sker automatisk hver januar, samt med 1/3 del af budget vedligeholdelse, som var aftalt til at skulle deles over 3 år. Erhverv reguleres ligeledes årligt efter gældende regler i lejekontrakter, samt stigning af momsfri skatter erhverv. De samlede driftsudgifter udgør kr. 639.219,00 i forhold til sidste år kr. 664.607,00. Årsagen er fravær af vicevært fra april 2016 til december 2016. Udgifter for andelsforeningen udgør kr. 15.251,00 en smule højere end sidste år.

Årets vedligeholdelse kr. 300.505,00 beløbet er delvis anvendt af de overskydende midler fra puljen, kr. 281.454,00 samt ordinære indregnede udgifter kr. 19.051,00 i budget.

Fjernvarmefyret er fuldt afskrevet indkøbt i 1999, og det må påtænkes, 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. 58.601,00.

Årets underskud på kr. 232.974,00 er et udtryk for forbrug af de likvide midler der er anvendt til vedligeholdelse, uden ekstra opkrævning i boligafgift. Endvidere blev det fremhævet, at der de næste år skal indregnes ekstra udgifter til vedligeholdelse jf. plan.

Balancesum udgør kr. 9.332.314,00 heraf regnskabsmæssig ejendomsværdi kr. 8.187.239,00. Denne værdi er ikke et udtryk for handelsværdien som anvendes ved beregning af andelskroneværdien. Egenkapital er negativ med kr. 392.112,00.

Bisidder Daniel Bujandric forespurgte om kontraktaftale med Elsebeth Vienberg, og om posten immaterielle aktiver. Disse blev besvaret, og der var ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger.

Administrator Elsebeth Vienberg opfordrede alle til at fremkomme med mening/holdning til regnskabsopstillingen, såfremt der måtte være ønsker om ændringer. Der var ingen umiddelbare ønsker om ændringer, så formen forbliver som den er.

Årsregnskab 2016 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad.7. Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 56,91 pr. indskudt krone

Andelskroneværdien er beregnet efter valuarvurdering af 31.december 2016. Vurdering er kr. 32.0000,00. Der er hensat til imødekommelse af forventede større vedligeholdelse kr. 1.500.000,00 Andelskroneværdien er steget i forhold til sidste år. Der skal foretages ny valuarvurdering pr. 31. december 2017, efter opførelse af altaner.

Andelskroneværdien blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad. 8. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget år 2017 ved formand Anders Lorentzen

Anders Lorentzen gennemgik driftsbudgettet for 2017 side 29 og 30 i årsrapporten. Budgettet er opstillet med realiseret for år 2016, og forventet udgifter for 2017. Ændringer for 2017 er opkrævning af altantillæg, samt stigning af boligafgiften grundet altan. Dertil ny post ydelse Realkredit Danmark for altanlån. Resultat viser hvad der faktisk burde været reguleret for i boligafgift, med fradrag af værdien af midler anvendt af reservepuljen. For 2017 afstedkommer dette en forhøjelse på kr. 38,00 pr. m2 som indstilles som forhøjelse under punkt 10.d.

Driftsbudgettet 2017 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 9. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan 2018-2018 ved formand Anders Lorentzen

Bestyrelsen har udarbejdet en særskilt vedligeholdelsesplan. I regnskabet side 31, har bestyrelsen lagt en plan for afvikling af vedligeholdelsesarbejder. Punkterne er i overensstemmelse med tilstandsrapporten af 2011, hvoraf 80% af opgaverne er løst. De resterende skal derfor løses, og bestyrelsen vil løbende tage disse arbejder op på bestyrelsesmøder, og finde den bedst mulige måde at løse opgaverne på. Disse arbejder kræver, at der fremadrettet indregnes budgetberegning i forhold til forhøjelse af boligafgiften. Der vil ved beslutning om igangsættelse blive vurderet i forhold til budget og likviditet. Der var ingen bemærkninger fra generalforsamlingen, og planen er godkendt.

Ad. 10. Indkomne forslag.

- a) Godkendelse af vedtægt § 13 omhandlende altaner. Vedtægt blev enstemmigt godkendt. Den er indskrevet i original vedtægt, og vil blive medtaget ved næste optryk af vedtægt.
- b) Godkendelse af husorden for altaner. Forslag fremlagt. Der var forskellige meninger og nye spørgsmål i forhold til bl.a. grill på altan, rygning og planter, samt ophæng på murværk. Den fremlagte husorden blev midlertidig godkendt, og når altaner er opført og taget i brug, skal brug af altan evalueres i løbet af sommeren 2017. Eventuelle gener, skal meddeles bestyrelsen, som vil tilrette husorden i forhold til hvad der er rimeligt og uden gener for alle.
- c) Godkendelse af forhøjelse af boligafgift jf. driftsbudget for 2017 kr. 38,00 pr. bolig m2 med virkning 1.juli 2017. Med henvisning til Budget 2017, fremlagt beregning af stigning vedrørende vedligeholdelse, blev denne stigning enstemmigt godkendt, med virkning pr. 1. juli 2017.
- d) Forhøjelse af fremadrettet boligafgift i forhold til vedligeholdelsesplan. Det blev godkendt, at planen med revurdering af budgetter i forhold til planlagte opgaver og heraf forhøjelser, bliver fremlagt enten på en X-generalforsamling eller i budget 2018 og fremadrettet.
- e) Gennemgang af tilbud fra alm.brand, om eventuel skift af forsikring. Foreningens assurandør Henrik Christiansen, har gennemgået tilbud. Konklusion, at tilbud ikke lever op til de vilkår foreningen har i nuværende forsikring. Tilbud er derfor ikke optimalt, og blev nedstemt. Det blev godkendt, at Henrik Christiansen skulle forhandle med Gjensidige Forsikring om nedsættelse af præmie til oktober 2017, som er udløbet for aftalen, (3 årig) der skal til genforhandling, og/eller afsøge markedet for bedste og billigst forsikring. Alle vilkår skal være optimalt de bedste for foreningen.

Ad. 11. Valg af bestyrelse.

Formand Anders Lorentzen fortsætter til 2018.

Næstformand Kristian Klevin, genopstiller

Alice Kaiser bestyrelsesmedlem fortsætter til 2018.

Der skal vælges ny kasserer enten blandt de opstillede kandidater eller eventuelle nye kandidater:

Nye på valg:

Anders Lind

Mikkel Roskjær Andersen

Ida Righolt

Generalforsamlingen vælger enstemmigt følgende bestyrelsen:

Formand – Anders Lorentzen gældende til 2018

Næstformand - Anders Lind gældende til år 2019

Kasser – Mikkel Roskjær Andersen gældende til år 2019

Sekretær – Ida Righolt gældende til år 2019

Bestyrelsesmedlem Alice Kaiser gældende til år 2018

Ad.12. Valg af suppleanter. Gældende for 1 år ad gangen

Nuværende suppleanter, Omri Ross og Ditte Jørgensen er på valg. Kristian Klevin udgik af bestyrelsen, og indtræder som suppleant Ditte Jørgensen og Omri Ross fortsætter som suppleanter.

Ad.13. Gårdlaug.

Såfremt nye ønsker at deltage. Ingen ønskede for nærværende at indtræde som repræsentant for foreningen. De nuværende repræsentanter, genopstiller ikke ved næste generalforsamling i gårdlauget. Det betyder, at der ikke i 2017 er repræsentanter i gårdlaget for foreningen.

Ad.14. Valg af revisor. Gældende 1 år ad gangen

Grant Thorton genopstiller, og generalforsamlingen vedtog enstemmigt at bevare Grant Thorton som revisor.

Ad.15. Valg af administrator. Gældende 1 år ad gangen

Konsulent Elsebeth Vienberg genopstiller, og generalforsamlingen vedtog enstemmigt at bevare Elsebeth Vienberg som administrator. Elsebeth Vienberg oplyste at hun ønsker at blive fritaget for sin post som administrator ved næste generalforsamling 2018. Det vil sige, at der skal skiftes administrator ved årsskiftet 1.januar 2018. Dog vil Elsebeth Vienberg lave årsrapporten og øvrig årsafslutning for 2017, og deltage på næste års generalforsamling og fremlægge årsrapporten, sammen med den nye valgte administrator. Elsebeth Vienberg tilbyder at undersøge markedet for et mindre administrationsfirma, bogføring/regnskab eller lign. Fundne muligheder (2-3 firmaer) fremlægges for bestyrelsen med henblik på overtagelse. Såfremt Elsebeth Vienberg ikke finder en egnet kandidat, overgår søgning af ny administrator til bestyrelsen. Tidsrammen er efteråret senest med udgangen af oktober 2017.

Elsebeth Vienberg, anbefaler høj grad af opmærksomhed ved valg af administrator med henvisning til tidligere dårlige erfaringer med Tellefsen og Administrationshuset. Foreningen er en lille forening og har brug for kunne bevare den nu meget gennemarbejdede struktur for bogføring, arbejdsgang og udarbejdelse af årsrapport. Disse procedure bliver ikke tilgodeset af de store aktører om administration af små andelsboligforeninger.

Ad.16. Eventuelt.**a) Debat om regler for sammenlægning.**

Det er et vanskeligt spørgsmål, sammenlægning af boliger. De nuværende regler fungerer fint, med mulighed for at sammenlægge med naboelighed alene på Dybbølsgade 70. Spørgsmålet om sammenlægning op/ ned og på tværs af opgang er mere kompliceret. Generalforsamlingen valgte, at lave en runde hvor hver enkelt fremkom med holdning til spørgsmålet. Nogle synes ikke det er godt for ejendommen at sammenlægge på tværs af opgange, andre havde ingen holdning til det, andre var i tvivl. Samme for sammenlægning op/ ned. Der kunne ikke ud af denne debat konkluderes om regler skal ændres. Sagen blev derfor henlagt, til et senere tidspunkt i fald der opstår grundlæggende velbegrundede argumenter/årsager til at ændre nuværende regel. Da en sådan ændring har afgørende betydning for sammensætning af både

boliger og beboere, skal hensynet være til bygningen og ikke enkelte personers ønsker om en større bolig. Kort sagt det skal ses som en helhed i strukturen i ejendommen og fællesskabet.

b) Debat om udvidelse af bestyrelse.

Bestyrelsen ønsker en udvidelse til 7 personer. Årsag opgaver kan uddelegeres til flere personer. Der var forskellige holdninger, nogle for - nogle imod. Konklusion blev, at der for 2017 ikke ændres på antal af bestyrelsesmedlemmer, men revurderes i forhold til hvordan år 2017 forløber. Det kan til enhver generalforsamling tages op til fornyet overvejelse.

Øvrige punkter eventuelt. Bestyrelsen ved Anders Lorentzen, Ida Righolt og Alice Kaiser har afholdt møde med Cafe Snork i uge 16 med henblik på at finde en løsning sammen.

Derudover, skal der etableres særskilt måler/EL for vaskemaskine og tørretumbler, samt opsættes vandmåler på vaskemaskine. Der var bemærkninger om hvorfor der ikke er inddækning af rør på fortrappen Enghave Plads 1. Bestyrelsen meddelte, at dette var fravalgt grundet prisen. Det kan tages op, om der skal inddækning af rør på et senere tidspunkt.

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 22:15

Godkendt på bestyrelsesmøde 1. maj 2017 af den nyvalgte bestyrelse, valgt den 25. april 2017


Formand Anders Lorentzen


Næstformand Anders Lind


Kasserer Mikkel Roskjær Andersen


Sekretær Ida Righolt


Bestyrelsesmedlem Alice Kaiser

Referent, Elsebeth Vienberg

