
A/B NJAL

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 28. NOVEMBER 2018

Henrik Qwist
Advokat (H), partner
hq@qbadv.dk

3. december 2018
J.nr. 10033

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Onsdag den 28. november 2018 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset, Islands Brygge med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S.
4. Forelæggelse af årsrapport 2017/18 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - a) Bestyrelsen har indhentet en valuarvurdering og foreslår på baggrund heraf, uændret andelskrone på kr. 13.000 pr. m².
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 - a) Bestyrelsen indstiller uændret boligafgift på kr. 53,82 pr. m² pr. md.
6. Forslag.
7. Bemyndigelse til låneomlægning.

Bestyrelsen anmoder generalforsamlingen om at få en generel fuldmagt til i samråd med foreningens rådgivere at omlægge foreningens eksisterende og sidste lån med renteswap. Bemyndigelsen skal sikre, at det ikke vil være nødvendigt at gennemføre ekstraordinær generalforsamling for at kunne omlægge lånet i det kommende år.

8. Orientering om facade- og vinduesprojektet.
9. Orientering om altanprojektet.
10. Valg af bestyrelsen.

- Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg.

- Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er på valg for 2 år – modtager genvalg.

- Bestyrelsesmedlem Jesper Buhl Jensen er på valg for 2 år – modtager ikke genvalg.

- Bestyrelsesmedlem Nicolai Fjellerad er på valg for 2 år – modtager ikke genvalg.

- Bestyrelsesmedlem Ronnie Fibæk Hansen er ikke på valg.

- Bestyrelsesmedlem Peter Munch Sørensen er ikke på valg.

- Bestyrelsesmedlem Bent Ottosen er ikke på valg.

- Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år

11. Eventuelt – forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2018. Conni Madsen takkede for det store fremmøde og præsenterede bestyrelsen, Mette Belling Skov, Peter Munch Sørensen, Bent Ottosen, Ronnie Fibæk Hansen, Nicolai Fjellerad og Jesper Buhl Jensen. Stine Thestrup Olsen var i løbet af året udtrådt af bestyrelsen, og suppleant Jesper Buhl Jensen indtrådt.

Derudover præsenterede formanden aftenens gæster; registreret revisor, CMA Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark samt advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Conni Madsen foreslog advokat Henrik Qwist som dirigent.

Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, jf. § 23. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 243 stemmeberettigede medlemmer var 122 repræsenteret, heraf 53 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af samtlige generalforsamlingens dagsordenspunkter.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanlig vil blive udarbejdet som beslutningsreferat med gengivelse af aftenens beslutninger.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Conni Madsen aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Bestyrelsens beretning er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Fra beretningen skal specielt fremhæves:

- Bestyrelsen har i det forløbne år haft rigtigt travlt. Ud over de mange sædvanlige opgaver har bestyrelsen planlagt gennemførelsen af en stor byggesag, vindues- og facadeprojektet samt et stort altanprojekt.
- Siden foreningens ordinære generalforsamling 2017 har foreningens medlemmer været samlet til 2 orienteringsmøder i foråret 2018 om altaner, en arbejdsweekend og endelig den meget velbesøgte ekstraordinære generalforsamling den 13. juni 2018, hvor det blev besluttet at gennemføre den store byggesag med udskiftning af vinduer samt renovering af facader, både i gården og mod gaden. Derudover blev bestyrelsens altanprojekt vedtaget. Op til og på generalforsamlingen blev projekterne diskuteret på demokratisk vis. Bestyrelsen er taknemmelige

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

for, at renoveringsprojektet blev vedtaget med 171 stemmer for og kun få imod, ligesom altanprojektet blev vedtaget med stort flertal. Bestyrelsen er glade for, at der således blev sikret en fælles kurs for ejendommens fortsatte vedligeholdelse i årene fremover.

- Foreningens andelsværdi fastsættes nu efter en valuarvurdering, og valuarvurderingen er i år steget med 7.000.000 kr. til 457.500.000 kr. Bestyrelsen foreslår uændret andelskrone på 13.000 og således en reserve på godt 62.000.000 kr. i egenkapitalen. Denne store buffer for at sikre en konstant positiv udvikling af andelskronen, og fordi foreningen står foran en stor lånefinansieret byggesag, en afgørelse i voldgiftssagen, samt endelig er en valuarvurdering følsom over for renteudsving.
- I år er der i foreningen solgt 24 lejligheder plus en halvpartsoverdragelse. Foreningens interne venteliste og muligheden for at sammenlægge lejligheder fungerer. 4 af salgene er sket til familier, der har behov for mere plads, herunder 2 til sammenlægninger. Foreningens medlemmer på den interne venteliste får nu tilsendt salgsopslagene på mail. Foreningens eksterne venteliste fungerer ligeledes og sikrer, at der i handler i A/B Njal ikke bliver betalt penge under bordet.
- A/B Njal er en supertanker på andelsområdet med 300 lejligheder og 500 beboere. Bestyrelsen har stor opmærksomhed på foreningens økonomi og lån for at sikre en solid økonomi. Det er vigtigt, at økonomien ikke holdes sammen af salgsindtægter. På grund af den gode økonomi kan foreningen gennemføre et renoveringsprojekt til 45.000.000 kr., uden at dette vil påvirke hverken boligafgiften eller andelsværdien. Heller ikke i år foreslår bestyrelsen en stigning i boligafgiften.
- Projektet med istandsættelse af foreningens trappeopgange er færdigt, og bestyrelsen oplever, at alle er glade for arbejdet. Det er vigtigt, at de pæne opgange holdes vedlige. På arbejdsweekenden blev trapperne gjort rene, før maler kom på, og her sparede foreningen 65.000 kr., ligesom der blev skiftet batterier i røgalarmerne, og opslagstavlerne blev malet op. Der er indført et flyttegebyr på 2.000 kr. hos både sælger og køber. Beløbende anvendes til udbedring af småreparationer af opgangene, men betaling af gebyr betyder ikke, at fra- og tilflyttere ikke har ansvar for de skader, beboernes flytninger påfører på opgangene.
- Den årlige arbejdsweekend har meget stor betydning såvel arbejdsmæssigt som socialt. Der blev i år lagt 680 arbejdstimer. 81 lejligheder deltog, hvilket svarer til ca. 33%. Arbejdsweekenden betyder en samlet besparelse for foreningen på 250.000-300.000 kr. årligt. Derudover var der i år mulighed for at se prøvevinduerne og have socialt samvær.
- Bestyrelsen oplever generelt flere og flere komplicerede sager, som tager tid, og hvor det ofte er nødvendigt med advokathjælp. I år har der været retssag vedrørende vandskade i kælder, en eksklusion, fjernelse af bærende vægge, hvor overbos gulve er sunket, ulovligt ophold i dødsbo mv. Hertil kommer sager, hvor andelshavere har gennemført byggesager uden nødvendig byggetilladelse.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- Conni Madsen fremhævede på bestyrelsens vegne Jan Meincke for det store arbejde, han gør for foreningen. Uden ham og hans folk var foreningen ilde stedt. Bestyrelsens samarbejde med Jesper Krog, Gaihede A/S er startet rigtigt godt, og bestyrelsen er glade for dette samarbejde, som meget snart munder ud i begyndelsen på den store renoveringssag.
- Til slut takkede Conni Madsen på foreningens egne vegne den øvrige bestyrelse for konstant at arbejde for, hvad der er til gavn for hele huset. Der har været rigtig mange møder i året, og alle bestyrelsesmedlemmer har taget ansvaret på sig. Der er blevet ydet et ualmindeligt godt stykke arbejde. Endelig takkede Conni særligt Nicolai Fjellerad og Jesper Buhl Jensen, som af hensyn til familie og arbejde desværre er nødt til at træde ud af bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning 2017/2018 var taget til efterretning af generalforsamlingen med meget store klapsalver.

Ad 3 – Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S

Advokat Henrik Qwist redegjorde for foreningens voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke og Petersen A/S under henvisning til det med indkaldelsen fremsendte bilag om voldgiftssagen.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at voldgiftssagen afsluttes i 2019. Hovedforhandling i Voldgiftsnævnet er berammet til den 8. og 9. april 2019. Der arbejdes på at finde alternativ udbedringsmodel, som blev drøftet under den fælles besigtigelse af loftslokalerne i sommer. Pilotprojekt herom er igangsat, og efter aftalerne vil der foreligge en nærmere beskrivelse heraf i december, som herefter vil kunne danne grundlag for indhentelse af priser for udbedring og således, at det kan forelægges skønsmændene i god tid inden hovedforhandlingens gennemførelse.

Foreningens medlemmer vil blive orienteret om voldgiftssagens udfald og de økonomiske konsekvenser af denne for foreningen i bestyrelsesreferaterne.

Ad 4 – Forelæggelse af årsrapport 2017/2018

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2017/18 med status pr. 30. juni 2018. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisors erklæring er som sædvanlig uden forbehold. Samtidig konkluderer revisor, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018.
- Resultatopgørelsen – foreningens driftsregnskab - blev gennemgået, herunder noterne til denne. Foreningens driftsregnskab viser et overskud før betaling af prioritetsafdrag på kr. 5.301.910 og efter betaling af afdrag med kr. 2.864.951 overskud på kr. 2.436.959. Resultatet er langt bedre end

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

budgettet. Det skyldes primært, at foreningens almindelige omkostninger, herunder udgifter til løbende og planlagt vedligeholdelse er lavere end budgetteret. Resultatet må betegnes som særdeles tilfredsstillende.

- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat på baggrund af en af Wiborg + Partnere Ejendomsmæglere og Valuarer udarbejdet valuarvurdering. Ejendommen er vurderet til kontant 457.500.000, en stigning på knapt 7.000.000 kr. i forhold til sidste år. Den offentlige vurdering er fortsat kr. 408.000.000. På den baggrund er foreningens egenkapital kr. 326.949.986 og foreningens likvide beholdning kr. 11.414.318. Bestyrelsen foreslår en reserve til fremtidig vedligeholdelse og værdijustering af ejendommen på kr. 62.219.852.
- S sammensætningen af foreningens lån blev gennemgået, og de er udførligt specificeret i regnskabsnote 14. Foreningen har 3 lån med fast rente og afdragsbetaling og kun et afdragsfrit lån med en hovedstol på kr. 51.492.000 og med en tilknyttet renteswapaftale. Renteswappen udløber den 30. december 2020.
- Foreningens nøgletal i regnskabet samt i det nye bilag Centrale økonomiske nøgleoplysninger pr. 30. juni 2018 til brug for generalforsamlingen blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 244 andelsboliger, 32 boliglejemål og 5 erhvervslejemål. Foreningens friværdi udgør 69%, og foreningens afdragsbetaling er igen væsentligt forøget.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen konkluderede sammenfattende, at foreningens drift og formueforhold er særdeles tilfredsstillende.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2017/18 var énstemmigt vedtaget.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelsberegningen i årsrapportens note 21. Note 21 indeholder en beregning af andelsværdien efter de tre forskellige metoder, der findes i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, hvor foreningens ejendom værdiansættes til enten a) anskaffelsesprisen, b) foreningens handelsværdi som udlejningsejendom, vurderet af en valuar, eller c) den seneste ansatte offentlige ejendomsværdi.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen anvender metoden i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b med den indhentede valuarvurdering, samt at der reserveres en buffer til fremtidig vedligeholdelse og værdijustering af ejendommen på kr. 62.219.852. Bestyrelsen foreslår således en andelskrone på kr. 13.000.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone på kr. 13.000/m² var énstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 a gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling i november 2019, selvom der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

Ad 5 – Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2018/19.

Budgettet er påvirket af, at den vedtagne byggesag påbegyndes i foråret 2019. Der er budgetteret med en indtægt for salg af udlejede lejelejligheder på 4.683.500, og det blev præciseret, at der alene er tale om allerede gennemførte eller kendte salg.

Der budgetteres med et beskeden underskud på driften, idet det nye lån til finansiering af byggesagen først forventes optaget i løbet af sommeren 2019, idet byggesagen i løbet af foråret 2019 vil kunne blive finansieret med foreningens opsparring. Budgettet indeholder ingen stigning i boligafgiften.

Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov redegjorde på bestyrelsens vegne for, at der i budgettet er afsat et samlet bestyrelshonorar på kr. 75.000 og skattefrie ydelser på kr. 18.750, hvilket er en reduktion i forhold til sidste år på 5.000 kr. Mette Belling Skov oplyste, at alle bestyrelsesmedlemmer i året har ydet et meget stort arbejde. I år har bestyrelsen besluttet specielt at fremhæve det arbejde, som er udført af Bent Ottosen og formand Conni Madsen. Bent Ottosen har påtaget sig særligt mange opgaver, og specielt overtaget den store opgave med salg af foreningens lejligheder. Det er en opgave, som er svær på forhånd at overskue omfanget af. Det har krævet en særlig indsats at sætte sig grundigt ind i alle led af processen. Bestyrelsen er derfor enig om, at Bent Ottosen skal have et honorar på kr. 15.000. Formand Conni Madsen har igen i år styret bestyrelsen gennem et år, hvor der har været ekstremt travlt. Conni er til rådighed døgnet rundt, og er inde i alle forhold. Conni Madsen er en kæmpe gevinst for foreningen. Bestyrelsen er derfor enige om, at Conni skal have et honorar på 60.000 kr.

Herefter konstaterede dirigenten, at foreningens budget 2018/2019 var énstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Forslag

Dirigenten konstaterede, at hverken bestyrelsen eller foreningens medlemmer havde fremsat forslag under dette punkt.

Ad 7 – Bemyndigelse til låneomlægning

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen under dette punkt ønsker en bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens sidste afdragsfrie lån med renteswapaftale i Nykredit. Der blev henvist til det med indkaldelsen runddelte bilag om forholdet.

Bemyndigelsen ønskes for at sikre, at eventuel omlægning af lånet kan gennemføres i løbet af det næste år uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at det lån, som bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at kunne omlægge, er lånet i regnskabet note 14, side 21 – Nykredit A/S, obligationslån med nominel restgæld kr. 51.492 afdragsfrit

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

til 31. marts 2041 med variabel rente, og med en tilknyttet renteswapaftale med en årlig rente på 4,35%. På tidspunktet for regnskabet status havde renteswapaftalen en negativ markedsværdi på kr. 5.826.505, men denne værdi vil langsomt falde frem mod aftalens udløb den 30. december 2020, hvor den vil være 0. Lån og renteswapaftale bør derfor omlægges, så foreningen får gavn af de p.t. meget lave renter. Bestyrelsen ønsker en bemyndigelse til at kunne omlægge lånet, uden at man på forhånd har låst sig fast til, hvilke lån, der skal omlægges til.

Dirigenten gennemgik bemyndigelsen, som har følgende indhold:

Generalforsamlingen giver i perioden fra 28. november 2018 til 5. november 2019 bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med administrator og foreningens advokat at omlægge foreningens eksisterende afdragsfrie realkreditlån i Nykredit med nominel restgæld kr. 51.492.000 med tilhørende renteswapaftale til udløb 30. december 2020 til nyt realkreditlån med forlænget løbetid og uden tilhørende renteswapaftale.

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelse var énstemmigt vedtaget.

Ad 8 – Orientering om facade- og vinduesprojekt

Peter Munch Sørensen orienterede på bestyrelsens vegne om foreningens facade- og vinduesprojekt, som blev vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling 13. juni 2018, idet der blev henvist til det runddelte bilag om samme emne.

Efter vedtagelsen på generalforsamlingen indgik bestyrelsen aftale om teknisk rådgivning og bistand med Gaihede A/S, og herefter påbegyndte detailprojekteringen af projektet.

Der har været prøveopsat vinduer på ejendommen, og efter vurdering af disse har bestyrelsen sammen med Gaihede valgt nye vinduer med lyd- og energiglas samt skjulte ventiler både mod gade og gård. Derudover vil der på vinduerne være pudsebeslag og børnesikring samt kitfals. De nye vinduer bliver af mærket Outrup.

Facaderne bliver henholdsvis malet i gården og filset mod gaden og generelt rensed for ledninger mv. Døre mod gården bliver udskiftet, og nye lamper opsættes. Derudover bliver der installeret nyt låsesystem.

Udbud af projektet er gennemført i november måned. På baggrund af det af Gaihede A/S udarbejdede projekt blev der indhentet tilbud fra 5 entreprenører. Budgettet vedtaget på generalforsamlingen 13. juni holder. Entreprisekontrakt forventes indgået inden for meget kort tid.

Arbejdet starter i gården i marts 2019, og forventes færdigt i gården i vinteren 2019/2020, hvorefter arbejdet på gaden påbegyndes med forventelig afslutning i efteråret 2020.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Peter Munch Sørensen besvarede spørgsmål under gennemgangen og kunne oplyse, at de nye vinduer bliver i samme farve som eksisterende både mod gade og gård. De bliver hvide indvendigt. Altandørene ved eksisterende altaner bliver udskiftet, og så vidt muligt med glas for at forbedre lysforholdene i lejlighederne.

Ad 9 – Orientering om altanprojekt

Ronnie Fibæk Hansen orienterede på bestyrelsens vegne om altanprojektet.

Efter 2 beboermøder i foråret blev også altanprojektet vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling 13. juni 2018.

Herefter har bestyrelsen indgået aftale om teknisk rådgivning og bistand med Gaihede A/S for projektet vedrørende de almindelige altaner fra stuen til 5. sal. Bestyrelsen er tæt på at indgå aftale med Gaihede vedrørende tagaltaner, og for disse vil bestyrelsen indgå bygherrerådgivningsaftale med Cowi A/S for at sikre, at projektet i taget bliver vurderet af to sæt teknikerøjne.

I løbet af efteråret har alle modtaget spørgeskemaer vedrørende altan mod gade og senest mod gård. 18 ønskede altan mod gaden, og ansøgning blev indsendt til Københavns Kommune herom. Københavns Kommune har givet afslag på altanerne, og det blev afklaret, at Kommunen slet ikke ville godkende altaner på 1. sal, og heller ikke vil godkende franske eller spanske altaner mod gaden. Måske kan 2 af de ansøgte 18 altaner alligevel gennemføres. Bestyrelsen vender snarest tilbage over for de 18, som har søgt om altan.

For altanerne mod gården var der deadline for tilbagemelding til bestyrelsen den 19. november. 80 har ønsket altan, heraf 54 almindelige altaner, 4 franske, 10 tagaltaner på 5. sal og ca. 12 tagterrasser. Ønskerne gennemgås i den kommende uge med henblik på, at Gaihede kan indsende ansøgning til Københavns Kommune i indeværende år således, at der kan foreligge et svar herpå fra Kommunen i begyndelsen af 2019. Herefter indhentes egentligt tilbud på altanerne fra altanfirma.

Når de endelige priser er indhentet, skal der indgås kontrakt mellem foreningen og andelshaverne om altanerne.

Samlet set betyder det, at der vil kunne påbegyndes opsætning af altaner mod gården i foråret/sommeren 2020.

Under gennemgangen besvarede Ronnie Fibæk Hansen løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Ad 10 - Valg af bestyrelsen

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at formanden er på valg hvert år. Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt for en ny 1-årig periode uden modkandidat og med stort bifald.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Herefter redegjorde dirigenten for, at bestyrelsesmedlemmerne Mette Belling Skov, Jesper Buhl Jensen og Nicolai Fjellerad var på valg. Kun Mette Belling Skov modtager genvalg.

Jacob Thøgersen meddelte, at han stiller op til bestyrelsen. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var yderligere andelshavere, som ønsker at stille op til bestyrelsen. Da der ikke var yderligere kandidater, konstaterede dirigenten, at Mette Belling Skov var genvalgt for en ny 2-årig periode, mens Jacob Thøgersen var valgt for en 2-årig periode. Efter opfordring fra dirigenten var der ingen andelshavere, som ønskede at stille op som suppleanter.

Foreningen bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Peter Munch Sørensen	Leifsgade 5, 5. tv.	På valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Bent Ottosen	Artillerivej 56, 2. tv.	På valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Ronnie Fibæk Hansen	Gunløgsgade 59, 5. tv.	På valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Jacob Thøgersen	Egilsgade 54, 1. tv.	På valg 2020

Ad 11 – Eventuelt

Følgende emner blev drøftet:

- Peter Munch Sørensen opfordrede til, at andelshavere, som gennemfører byggesager, sikrer, at de medvirkende rådgivere og entreprenører er forsikret, og at andelshaverne selv tegner en byggeforsikring.
- Det blev oplyst, at bioposer kan rekvireres på Københavns Kommunes hjemmeside.
- Der er konstateret rotter i gården. Conni Madsen oplyste, at der var fundet hul i kloakken ved blomsterbedet, men det er ordnet. Generelt en opfordring til at reagere hurtigt, såfremt rotter konstateres i gården.
- Det blev oplyst, at i det omfang man som andelshaver ønsker at genbruge egne forsatsvinduer til andet formål, må man gerne nedtage disse, før entreprenøren kommer for at fjerne dem i vinduesprojektet. De gamle forsatsruder bliver ikke brugt af hovedentreprenøren.
- Der blev stillet spørgsmål til, hvor skurbyen forventes placeret i byggesagen. Det er dog ikke afklaret endnu. Placering skal drøftes mellem bestyrelsen, Gaihede, hovedentreprenøren og endelig godkendes af Københavns Kommune.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- En andelshaver oplyste, at faldstammerne på toilettet i hans lejlighed virker til at være i dårlig stand. Conni Madsen opfordrede generelt andelshavere til at rette henvendelse til Meincke, såfremt der skulle være problemer med faldstammerne. Det kan være nødvendigt med partiel udskiftning. Arbejdet med faldstammer og i det hele taget ejendommens installationer er en del af foreningens fremtidige vedligeholdelsesplan.

oooOOOooo

Formand Conni Madsen takkede for en positiv og i år meget hurtig generalforsamling, og bød herefter på foreningens vegne på smørrebrød til alle.

Dirigenten hævede foreningens ordinære generalforsamling 2018 kl. ca. 21.00, idet han samtidig takkede for en god og positiv stemning.

København, den 3. december 2018

Dirigent og referent:


Advokat Henrik Qvist


Formand Conni Madsen


Bent Ottosen


Mette Belling Skov


Ronnie Fibæk Hansen


Peter Munch Sørensen


Jacob Thøgersen

Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2017/2018.