



A/B Enghaven

Referat af ordinære generalforsamling afholdt den 14. april 2016 kl. 18.30 på Vesterbro Ny skole - indgang overfor nr. 24 og 26 i Ejderstedgade.

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport for 2015 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslog at andelskronen er uændret dvs. 60 jf. regnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse. Bestyrelsen foreslog at boligafgiften for at følge den almindelige prisregulering stiger med 2% pr. 1. maj 2016.
- 5) Forslag:
 - A. Bestyrelsen stillede forslag om en bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån i samarbejde med administrator og evt. revisor, såfremt der opstår mulighed for en optimering, i form af f.eks. en reduktion af restgæld, renteudgift eller løbetid. Omlægning skal ske til sammenlignelige lån med nogenlunde samme løbetid (+/- 5 år). Der er ikke tale om et mandat til ændrings af afdragsforhold.
 - B. Bestyrelsen stillede forslag om at der til foreningens vedtægter tilføjes et nyt § 25 A omkring elektronisk kommunikation i foreningen.
 - C. Bestyrelsen stillede forslag om en bemyndigelse til at igangsætte følgende arbejder på ejendommen i henhold til vedlagte forslag:
 1. Udskiftning af 8 altaner i Ejderstedgade i stedet for renovering til kr. 1.506.500
 2. Flunkvinduer på begge sider af kviste til ca. kr. 636.000.

Bestyrelsen havde modtaget et forslag fra andelshaver i Ejderstedgade 8, 3. tv som havde været korrekt ophængt i opgangene jf. vedtægterne § 25, stk. 2.
 - D. Ali Akhtar-Gondal, Ejderstedgade 8, 3. tv stillede forslag om at der etableres en petanquebane i gården.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter.
- 8) Valg af administrator og revisor.
- 9) Eventuelt

Formand Henrik Carlsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 54 lejligheder (heraf 6 ved behørig fuldmagt) ud af 251 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 21,51 %.



Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Patrick Kuklinski og Gitte Langetoft-Nielsen fra Administrationshuset A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 26, stk. 2. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, der også er vedlagt nærværende referat.

Henrik Carlsen oplyste, at der var en lille ændring til beretningen, da bestyrelsen havde skrevet, at tagterrasseprojektet er ved at være afsluttet. Dette er ikke korrekt – da det først lige er gået i gang.

Bestyrelsen havde i beretningen bedt om generalforsamlingens holdning til om man skal påbegynde projektet vedrørende coating/udskiftning af alle rør i ejendommen. Genrealforsamlingen var enige om, at vente med dette projekt 1-2 år, da man gerne vil have en pause med projekterne. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport.

Foreningens revisor Marianne Faber fra Grant Thornton kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2015.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmig godkendt med et årets resultat på kr. 1.781.830,00 efter afdrag på prioritetsgæld.

Dernæst skulle andelskronen til afstemning – her satte en beboer et ændringsforslag om, at andelskronen skulle sættes til kr. 13.000 pr. kvm. i stedet for de kr. 12.000 pr. kvm. som bestyrelsen havde foreslået.

Forslagsstiller begrundede forslaget med, at foreningen har en meget høj buffer kr. 51. mio. til værdiforringelse i foreningen. Såfremt man lod bufferen falde til ca. kr. 30 mill. kunne andelskronen forhøjes til kr. 1.000 pr. kvm.

Flere andelshavere opfordrede bestyrelsen til at komme med deres argumenter om hvorfor de syntes, at andelskronen skulle sættes til kr. 12.000 pr. kvm. (uændret). Bestyrelsen oplyste, at foreningen altid har været meget konservativ hvad angår økonomien – det er vigtigt at have en buffer at arbejde med, så andelskronen ikke svinger og at man har mulighed for at vedtage vedligeholdelsesprojekter uden at det påvirker andelskronen. Bestyrelsen syntes man skal afvente til alle projekterne er afsluttede i løbet af det kommende år og afvente en ny valuervurdering og evt. justerer andelskronen ud fra denne i 2017.

Nyt forslag om stigning i andelskrone til kr. 13.000 blev sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

| | |
|------|----|
| For | 5 |
| Imod | 49 |



Andelskronen blev efterfølgende godkendt til kr. 60,00 svarende til kr. 12.000 pr. kvm. som er uændret ift. sidste år.

Ad 4. Fremlæggelse af budget.

Revisor Marianne Faber gennemgik og kommenterede årets budget for 2016.

Efter en gennemgang af budgettet blev dette sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt årets resultat på kr. 2.490.568,00 før afdrag på prioritetsgæld og med en stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. maj 2016.

Ad 5. Forslag:

- a. Bestyrelsens forslag om en bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån i samarbejde med administrator og evt. revisor, såfremt der opstår mulighed for en optimering, i form af f.eks. en reduktion af restgæld, renteudgift eller løbetid. Omlægning skal ske til sammenlignelige lån med nogenlunde samme løbetid (+/- 5 år). Der er ikke tale om et mandat til ændrings af afdragsforhold.**

Patrick Kuklinski redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste bl.a. at bestemmelsen var medtaget som en sikkerhed for at foreningen kunne omprioritere/omlægge/profilændre foreningens eksisterende lån, såfremt dette skulle vise sig at være fordelagtigt for foreningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- b. Bestyrelsens forslag om at der til foreningens vedtægter tilføjes et nyt § 25 A omkring elektronisk kommunikation i foreningen med følgende ordlyd:**

Stk.1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henviser til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Patrick Kuklinski motiverede for forslaget og oplyste, at porto efterhånden er en stor udgift for foreningen og at der derfor foreslås ovenstående løsning.



Det blev endvidere oplyst, at såfremt en andelshaver ønsker at modtage indkaldelsen med posten kan dette stadig lade sig gøre. Administrationshuset kan sagtens have mailadresser registreret i systemet uden at indkaldelserne bliver sendt elektronisk.

Efter en del debat blev forslaget sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

| | |
|---------|----|
| For: | 48 |
| Imod: | 3 |
| Blanke: | 3 |

Forslaget kunne ikke vedtages endeligt på generalforsamlingen, da generalforsamlingen ikke var repræsenteret af 2/3 af samtlige stemmer i foreningen jf. 26, stk. 2. Forslaget kunne dog vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte og herefter endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret jr. vedtægternes § 26, stk. 2.

c. Bestyrelsens forslag om en bemyndigelse til at igangsætte følgende arbejder på ejendommen:

- 1 Udskiftning af 8 altaner i Ejderstedgade i stedet for renovering til kr. 1.506.500**
- 2 Flunkvinduer på begge sider af kviste til ca. kr. 636.000**

Bestyrelsen foreslog at punktet skulle opdeles i 2 selvstændige punkter som generalforsamlingen skulle stemme om. Hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

1. Facader og altaner

Eksisterende facadealtaner på Ejderstedgade er en del af vindues og facadeprojektet, hvor der skulle ske undersøgelser og vedligeholdelsesarbejdet på altanbunde og værn.

På baggrund af indhentede tilbud for vedligeholdelsesarbejder, hvor altanbund skulle renoveres og få epoxybelægning og hvor de eksisterende altanværn skulle udskiftes, har foreningens byggerådgiver lagt op til en anden løsning, hvor eksisterende altaner udskiftes til nye altaner, af samme type og stil som de øvrige nye facadealtaner. Udskiftning har vist sig at være en økonomisk bedre løsning, da indhentede tilbud på udskiftning er billigere end renovering af de gamle altaner.

Udover at løsningen ved en udskiftning til nye altaner, økonomisk er væsentlige mere rentabel, pga. sparet drift omkostninger fremadrettet, er løsningen med nye altaner også en æstetisk væsentlig bedre løsning, da alle facadealtaner vil fremstå ens og i harmoni med hinanden. Foreningens byggerådgiver har ansøgt kommunen om samme altanstørrelse som øvrige facadealtaner hvor altandybde er 110 cm. Altanlængde er ansøgt som eksisterende som er ca. 10 meter lange. Eksisterende altandybde er ca. 90 cm.

Tilbudspris for bortskæring af eksisterende altaner, levering og montering af nye altaner inkl. arbejdsplatform er kr. 163.750 inkl. moms. pr stk. De 8 sammenhængende altaner er ca. 10 meter x 1,10 meter og dækker i alt 16 boliger. Samlet håndværker pris for udskiftning af alle 8 altaner er kr. 1.310.000 inkl. moms.

I tillæg til overstående pris vil der være omkostninger til myndighedsgebyr og byggetilladelse, statiske beregninger, teknisk rådgivning som samlet vil udgøre ca. 15 %. Budget pris for etablering af 8 nye altaner som dækker 16 boliger er således kr. 1.506.500 inkl. moms.



Til prissammenligningen er tilbudspris ved renovering af de eksisterende altaner, kr. 166.250 inkl. moms. pr stk. hvor betonbund bliver renoveret og forsejlet med epoxy og gammelt værn udskiftes med en UNP ramme omk. altanbund med hvide underplader.

Dvs. samlet håndværker pris for renovering af alle 8 altaner er **kr. 1.330.000 inkl. moms + rådgivning og uforudsete omkostninger på 15%, hvilket medfører en samlet pris på kr. 1.529.500** eller 23.000 kr. mere en ved udskiftning til nye altaner.

Efter en meget lang debat om for og imod udskiftning af eksisterende altaner - hvor man også kom omkring vedligeholdelsespligten af altanerne – blev punktet sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

| | |
|--------|----|
| For | 50 |
| Imod | 0 |
| Blanke | 4 |

Forslaget blev derfor vedtaget og bestyrelsen kan derfor udskifte de 8 altaner i stedet for at renovere disse.

2. Flunkvinduer i skalkviste

I forbindelse med de igangværende projekter i ejendommen, har bestyrelsen og foreningens byggerådgiver været i dialog om at skabe bedre lysforhold i tagboligerne, nu man alligevel er i gang med skalkvistene. Da dette ikke har været en del af det tidligere vedtagne projekt omkring vinduer og facade i ejendommen og da det er foreningen der har vedligeholdelsesforpligtelsen for dette, stillede bestyrelsen forslag om at der **etableres flunkvinduer i skalkvistene til en forventet pris på kr. 636.000 inkl. moms.**

Henrik Carlsen redegjorde for motivet til forslagens fremsættelse og oplyste herunder, at bestyrelsen i forbindelse med afslutningen af vindues- og facadeprojektet havde konstateret, at det var et forhold, som gav god mening at få løst i forbindelse med afslutningen af projektet.

Generalforsamlingen foreslog, at andelshaverne af 5. sals lejlighederne blev indkaldt til et møde med bestyrelsen, da det ikke skal være op til de øvrige andelshavere i foreningen, at beslutte hvordan løsningerne skal være for andelshaverne på 5. sal.

Herefter blev punktet sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

| | |
|--------|----|
| For | 52 |
| Blanke | 2 |
| I mod | 0 |

Generalforsamlingen gav således bestyrelsen bemyndigelse til at bruge op til kr. 636.000 på at finde en løsning med beboerne på 5. sal.

Bestyrelsen havde modtaget et forslag fra andelshaver i Ejderstedgade 8, 3.tv som havde været korrekt ophængt i opgangene jf. vedtægterne § 25, stk. 2.

d. Ali Akhtar-Gondal. Ejderstedgade 8, 3. tv forslag om at der etableres en petanquebane i gården.

Forslagsstiller redegjorde for forslaget – generalforsamlingen gjorde opmærksom på at der mangler et budget før man kan stemme om forslaget.

Forslagsstiller blev opfordret til, at foreslå punktet på gårdlaugets ordinære generalforsamling i slutningen af maj 2016.



Dette tog forslagsstiller til efterretning.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg og blev genvalgt:

Henrik B. Carlsen, Rune D. Henriksen og Torben Nielsen.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Henrik B. Carlsen, formand (på valg i 2018)
- Rune D. Henriksen (på valg i 2018)
- Torben Nielsen (på valg i 2018)
- Sune Hybel Olsen (på valg i 2017)
- Anne-Mette Manelius (på valg i 2017)

Ad 7. Valg af suppleanter

Følgende var på valg og blev genvalgt:

Fadil Dzeladini, Susanne Kristensen og Sharif A. Alhamodt.

Ad 8. Valg af administrator og revisor

Administrationshuset A/S og Grant Thornton blev enstemmigt genvalgt som administrator og revisor. Dirigenten takkede for valget på begge vegne.

Ad 9. Eventuelt

Herunder blev følgende blandt andet drøftet:

- Der blev opfordret til, at der etableres drivhuse ovenpå skraldehusene – Sune Hybel Olsen fra gårdlauget oplyste, at gårdlauget har planer om at etablere "have" som skal være oppe - muligvis på skraldehusene med brug af stole.
Sune Hybel Olsen opfordrede til, at man kunne fremsætte forslag på gårdlaugets kommende ordinære generalforsamling i slutningen af maj 2016, eller blot sende gode forslag til gårdlaugets bestyrelse.
- Beboerne i foreningen blev opfordret til, at "like" A/B Enghavens facebook side – hvor der efterhånden er 133 medlemmer.
- En andelshaver oplyste, at han er ved at indhente tilbud vedrørende tv og internetpakke til foreningens medlemmer, da han er overbevist om det kan gøres bedre og billigere end nuværende løsning.
- Der blev opfordret til, at reglerne for lånet af beboerlokalet blev ophængt i lokalet, da reglerne stadig ikke overholdes og er til gene for de beboere som bor oppe over lokalet. Bestyrelsen vil sørge for at reglerne bliver ophængt.
- Bestyrelsen orienterede om, at der var udarbejdet en beboer vejledning til nye beboere i foreningen – denne bliver lagt op på foreningens hjemmeside og facebook.
- En andelshaver efterspurgte hvornår der kommer fejl og mangler på altanerne, da nogle har fået ødelagt murene – bestyrelsen oplyste, at det kommer meget snart.
Har man ellers nogle udfordringer som følge af projektet skal man skrive til foreningens byggerådgiver Christian Frederiksen Wigø på e-mail: cfw@ari.dk
- Der blev spurgt til farvevalget på væggene i opgangene, da flere ikke var tilfreds med dette – der blev endvidere kommenteret på dårligt malerarbejde. Bestyrelsen oplyste, at de har gennemgang af opgangene med entreprenøren og foreningens rådgiver og vil her tage problemerne op.
- En andelshaver oplyste, at lyste i opgangene er tændt i dagtimerne – dette er spild af strøm – bestyrelsen vil undersøge sagen.
- En andelshaver mente, at det tidligere var besluttet at der skulle opsættes sensore i kælderens således at man kunne spare på lyset. Dette er også korrekt og viceværtens Bo Hansen vil sørge for at disse bliver opsat.



- Der opfordres til, at man får isat en krog i altandøren, således at man kan sætte en krog på så den ikke smækker. Derudover er håndtaget meget stramt. Bestyrelsen opfordrede til at man skriver det på mangellisten.
- Der blev forespurgt til hvornår gården tømmes så man kan få glæde af gården i sommer – bestyrelsen mente, at det bliver i udgangen af maj 2016.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 21.15.

Nærværende referat er underskrevet med NemID af bestyrelsen for A/B Enghaven, dirigenten samt referenten.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gitte Langetoft-Nielsen

referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-029863732848

IP: 193.89.60.196

25-04-2016 kl. 13:26:35 UTC

NEM ID 

Patrick Jan Kuklinski

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278

IP: 193.89.60.196

25-04-2016 kl. 13:36:15 UTC

NEM ID 

Sune Hybel Olsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669307746703

IP: 89.23.248.101

25-04-2016 kl. 17:31:16 UTC

NEM ID 

Torben Nielsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-996097100229

IP: 89.23.248.203

26-04-2016 kl. 08:30:30 UTC

NEM ID 

Henrik Bornemann Carlsen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-287322651285

IP: 41.65.31.102

27-04-2016 kl. 14:43:58 UTC

NEM ID 

Rune Ditlev Henriksen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-522102286193

IP: 37.96.187.213

27-04-2016 kl. 17:33:07 UTC

NEM ID 

Anne-Mette Manelius Knudsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-030233019921

IP: 91.143.119.238

04-05-2016 kl. 11:20:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V206T-EUSK7-8JU3G-5SECE-FU0IN-4PS1U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>