

ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Referat af Ekstraordinær generalforsamling i A/B Enghaven

Afholdt den 30. maj 2013 kl. 19.00 i

Vesterbro Ny skole - indgang overfor nr 24 og 26 i Ejderstedgade.

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen om at vedtægternes § 7 stk. 1 ændres vedr. afskaffelse af andelsbeviser.
3. Forslag fra bestyrelsen om at der bliver indsat et ny § 16, stk. 4. i vedtægten vedr. EL og VVS syn.
4. Fremlæggelse af byggesager/projekter vedr. renovering/udskiftning af ejendommens vinduer, samt renovering af ejendommens facader.
5. Afstemning om der skal ske renovering eller udskiftning af ejendommens vinduer, samt renovering af ejendommens facader, samt beslutning om finansiering og ændring af boligafgiften. Renovering af ejendommens vinduer og facader var anslået til kr. 34.200.000, mens en udskiftning af vinduer og renovering af facade var anslået til ca. kr. 28.208.000.

Henrik Bornemann fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 80 lejligheder (heraf 16 ved behørig fuldmagt) ud af 248 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 32,26%.

Ad 1. Valg af dirigent

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

Som stemmetællere blev valgt: Laust Ovesen, Sune Hybel Olsen og Susanne Møller Kristensen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, inkl. forslag om vedtægtsændringer, idet forslagene havde været fremsat på foreningens ordinære generalforsamling den 16. april 2013 og vedtaget med 2/3 flertal af de repræsenterede, men ikke 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Forslagene kan nu vedtages endeligt med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte jf. 26, stk. 2.

Da der ikke var indsigelser imod formallas overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

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

Indledningsvis oplyste Patrick Kuklinski at Administrationshuset A/S har modtaget mange henvendelser fra beboerne vedrørende det udsendte varmeregnskab. Administrationshuset A/S har i den forbindelse taget kontakt til Ista og bedt om en grundig redegørelse for udregning af varmeforbrug.

Ad 2. Forslag fra bestyrelsen om at vedtægternes § 7 stk. 1 ændres til:

"Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af lejligheder, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelse af lejligheden, og indskuddet vil fremgå i købsaftalen."

Patrick Kuklinski oplyste, at andelsbeviser ikke længere har værdi, da andelsbeviserne ikke bliver brugt som sikkerhed i bankerne.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 78 for forslaget og 2 imod.

Foreningens reviderede vedtægter er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Forslag fra bestyrelsen om at der bliver indsat et ny § 16, stk. 4 i vedtægten vedr. EL og VVS syn med følgende ordlyd:

"Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret el-installatør, samt VVS eftersyn af en autoriseret VVS-installatør. Omkostningerne hertil betales af sælger. Såfremt der konstateres ulovligheder ved ovenstående eftersyn, skal disse lovliggøres inden salget kan gennemføres. Omkostningerne hertil betales af sælger."

Dirigenten præsenterede kort forslaget som også havde været drøftet på den ordinære generalforsamling. Efter afklaring af enkelte spørgsmål, samt bestyrelsens oplysning om vigtigheden i at alle beboere har lovlige installationer, blev forslaget sat til afstemning og udmøntede sig i følgende resultat:

45 for forslaget
35 i mod

Da forslaget skulle vedtages med 2/3 flertal dvs. 54 skulle stemme for forslaget -blev forslaget ikke vedtaget.

Ad 4. Fremlæggelse af byggesager/projekter vedr. renovering/udskiftning af ejendommens vinduer, samt renovering af ejendommens facader.

Peter Riber fra ARI A/S gennemgik de med indkaldelsen fremsendte forslag om renovering af vinduer og udskiftning af vinduer og hvad de 2 projekter indebærer, samt renovering af facade.

Peter Riber oplyste endvidere, at der er indgivet ansøgningen om støtte til begge projekter til Københavns kommune og at denne først kan behandles endeligt af kommunen når et af projekterne er vedtaget på en generalforsamling.

Efterfølgende var der en god og konstruktiv længere debat omkring både renovering og udskiftning af vinduer.

Nogle beboere undrede sig over, at projektet om "koblede rammer" som tidligere var blevet drøftet ikke var med som forslag. Peter Riber fra ARI A/S oplyste, at løsning var taget ud, da man vurderede det ikke var en god løsning ift. de 2 andre forslag der var stillet til generalforsamlingen.

En beboer stillede mistillid til ARI A/S og ønskede dette ført til referat. Dirigenten oplyste i tilknytning hertil, at det notat der tidligere var omdelt blandt foreningens medlemmer i starten 2013, oplyste, at der ville blive set på flere løsninger og at man forventede en eller flere af de 3 forslag ville blive stillet til en kommende generalforsamling, hvorfor det ikke var berettiget med kritik til ARI A/S, da man ikke havde lovet at stille alle 3 forslag til generalforsamlingen. Der var dog i materialet til den ekstraordinære generalforsamlingen givet et pris overslag på alle løsninger. Beboeren beklagede efter pausen de hårde anklager.

Ad 5. Afstemning om der skal ske renovering eller udskiftning af ejendommens vinduer, samt renovering af ejendommens facader, samt beslutning om finansiering og ændring af boligafgiften. Renovering af ejendommens vinduer og facader er anslået til kr. 34.200.000, mens en udskiftning af vinduer og renovering af facade er anslået til ca. kr. 28.208.000.

Efter længere drøftelser og afklaring af spørgsmål mv, blev begge forslag sat til afstemning, hvilket udmøntede sig i følgende resultat:

Projekt A – udskiftning af vinduer og renovering af facade – **stemmer 45**

Projekt B – Renovering af vinduer og renovering af facade – **stemmer 22**

Eller C – såfremt man stemte i mod de 2 projekter – **stemmer 10**

Derudover stemte 1 blank, mens 2 havde undladt at stemme eller forladt generalforsamlingen.

Herved er projekt A – udskiftning af vinduer og renovering af facade vedtaget.

Arbejder forventes påbegyndt omkring 1. april 2014.

Efterfølgende gennemgik Patrick Kuklinski kort det med Indkaldelsen udsendte notat vedrørende det økonomiske grundlag og finansiering.

Det blev endvidere oplyst, at projektet ikke forventes at få betydning for andelskronen, da foreningen inden den ordinære generalforsamling den 16. april 2013 fik vurderet foreningens ejendom af en valuar/ejendomsmægler til kr. 274.000.000 og vi dertil endvidere til vurdering i fremtiden får tillagt den skønnede forbedringsdel og der samtidig kalkuleres med at værdien af foreningens ejendom ikke falder.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål og oplysning om at bestyrelsen ikke ønskede en maksimal stigning i boligafgiften, blev det af bestyrelsen foreslåede forslag sat til afstemning. Afstemningen udmøntede sig i følgende stemmefordeling, idet flere andelshavere havde forladt generalforsamling eller undladt at stemme.

32 stemte for bestyrelsens forslag.

6 stemte imod

10 stemte blankt

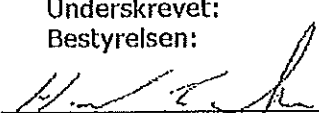

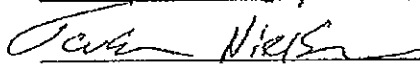
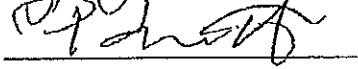
Bestyrelsen er herefter bemyndiget til at:

- Gennemføre en fuld udskiftning af foreningens vinduer og reovering af foreningens facader iht. til foreningens vedligeholdelsesplan og gennemgang fra den ekstraordinære generalforsamling den 11. december 2012, samt supplerende notat udarbejdet af ARI Byggerådgivning A/S omdelt til den ekstraordinære generalforsamling 30. maj 2013. Udgift til fuld udskiftning af vinduer inkl. facaderenovering er anslået til ca. kr. 28.207.670.
- At byggesagen ønskes finansieret med optagelse af 2 kreditforeningslån i en 50-50 løsning i form af et fastforrentet kreditforeningslån og et rentetilpasningslån med en 5 årig rentetilpasning efter modregning af kr. 4.000.000 fra foreningens opsparede formue. Dvs. der samlet skal optages ekstra lån på kr. 24.207.670. Begge lån skal være 30 årige realkreditlån og inkl. afdrag.
- At bestyrelsen samtidig bemyndiges til at hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse og i øvrigt omlægge eksisterende 2 lån som oplyst i materialet til generalforsamlingen (RD lån og GI lån).
- At bestyrelsen bemyndiges til evt. at foretage lånomlægning og optagelse af ekstra lån i 2013 og dermed et godt tidspunkt inden byggesagen skal opstartes i 2014, såfremt det vurderes fordelagtigt for foreningen, idet vi pt. har gunstige vilkår. Bestyrelsen er også allerede givet en bemyndigelse til omlægning af eksisterende lån på den ordinære generalforsamling den 16. april 2013.

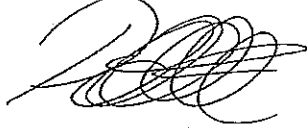
- At bestyrelsen bemyndiges til at indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende økonomisk og juridisk rådgivning i forbindelse med projektet.
- At træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Den økonomiske forudsætning for byggeprojektets vedtagelse, kræver at foreningens nuværende kreditforeningslån (4%) i Realkredit Danmark med en restløbetid på ca. 27,5 år og en restgæld på ca. kr. 24.000.000, samt lån i Grundejernes Investeringsfond med en restgæld på ca. kr. 5.900.000, begge omlægges, med samme afviklingsprofil som der optages det ekstra provenu til byggesagen. Dvs. at det omlagte lån i Realkredit Danmark og lånet i Grundejernes Investeringsfond, samt det ekstra lån til en kommende byggesag omlægges til 2 nye realkreditlån i en 50-50 løsning fordelt på hhv. fast rente og rentetilpasning hvert 5 år. Begge lån er med en 30 årig løbetid og inkl. afdrag.
- At såfremt lånemarkedet skulle ændre sig og der bl.a. ikke kan optages et 3% fastforrentet lån eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage en andet fastforrentet lån, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.
- Ændring i boligafgiften som følge af evt. vedtagelse af projekt/byggesag opkræves fra den måned hvor foreningens lån bliver omlagt og der samtidig optages lån til kommende projekt. Ændring i boligafgiften forventes senest at ske den 1. april 2014, da der efter optagelse af lån skal betale en højere ydelse og derfor skal medlemmerne opkræves stigningen i boligafgiften for at kunne nå at spare op til den større ydelse på kommende lån.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling ca. kl. 22.45.

Underskrevet:
Bestyrelsen:

	
	
_____	_____
_____	_____

Som dirigent:



Patrick Kuklinski

Som referent:

Gitte Langetoft-Nielsen

København den 2013

Side 6 af 6