



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

## A/B Enghaven

### Referat af ordinær generalforsamling

**Afholdt torsdag den 24. april 2014 kl. 19.00 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 2013 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse. Bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.
5. Forslag:
  - a) Genfremstilling af forslag fra den ekstraordinære generalforsamling, afholdt den 2. april 2014 - der tilføjes et nyt stk. 3 til vedtægternes § 10.
  - b) Genfremstilling af forslag fra den ekstraordinære generalforsamling, afholdt den 2. april 2014 - der tilføjes et nyt stk. 2 til vedtægternes § 9
  - c) Bestyrelsens forslag om at der til vedtægternes § 16 tilføjes et nyt stk. 4 med følgende ordlyd, idet dette vil medføre, at altaner der er egenfinansieret ikke afskrives:

"Altan der opsættes for andelshavers egen regning (egenfinansiering) indgår i lejlighedens vurdering ved salg og afskrives ikke, da der er tale om en fast blivende bestanddel som ikke skal afskrives.

#### **Indkomne forslag som har været ophængt i opgangene:**

- d) At generalforsamlingen træffer beslutning om at sælge loftrum nr. 5 og 6 i køkkenopgang 10/12 plus gangarealet foran rummene til Botelle Carlsen således, at arealet indgår i andelen. Købsprisen foreslås til at fastsættes til ca. 30 % af andelskronen.

#### **Såfremt ovenstående forslag ikke bliver vedtaget - foreslår andelshaver et Sekundære forslag:**

Det foreslås, at generalforsamlingen træffer beslutning om at sælge loftrum nr. 5 i køkkenopgang 10/12 plus gangarealet foran rummet til Botelle Carlsen således, at arealet indgår i andelen. Købsprisen foreslås til at fastsættes til ca. 30 % af andelskronen.

- e) De gamle skillevægge i cykelkælderen fjernes og der sættes cykelstativer op langs murene.
  - f) Der sættes lysfølere op i kældrene.
  - g) Isolering af festlokalet samt nyt navn " Selskabslokale".
  - h) Udskiftning af varmvandsrørene.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Side 1 af 7



7. Valg af suppleanter.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Foreningens formand Henrik B. Carlsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 75 lejligheder (heraf 13 ved behørig fuldmagt) ud af 246 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 30 %.

### **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, inkl. genfremsættelse forslag om vedtægtsændringer, da forslagene kan vedtages endeligt med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte. De nye forslag om vedtægtsændringer kan ikke endelig vedtages idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 26, stk. 2.

Desuden oplyste dirigenten, at bestyrelsen lige inden påske (8 dage inden OGF) havde modtaget nogle forslag fra enkelte medlemmer. Forslag er efterfølgende sat op i opgangene straks efter påske. Dirigenten bemærkede, at dette er for sent ift. foreningens vedtægter, idet vedtægterne foreskriver forslag skal være opsat senest 4 dage inden generalforsamlingens afholdelse. Dirigenten oplyste, at såfremt der ikke var modstand blandt de fremmødte om at behandle de nye forslag, ville han opfordre til at forslagene blev behandlet.

Der blev gjort indsigelse imod behandling fra 1 andelshaver, hvorefter dirigenten oplyste, at forslagene ikke ville blive taget til direkte afstemning, idet de var kommet for sent ud, men at de ville blive drøftet efter de oprindelige forslag der var sendt ud som en del af indkaldelsen.

Da der ikke var indsigelser imod øvrige formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

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

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Formand Henrik B. Carlsen aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning der også er vedlagt nærværende referat.

Henrik B. Carlsen oplyste endvidere, at der har været et underskud på opkrævning af TV og at der måtte forventes at ske en stigning på ca. kr. 100 pr. måned i løbet af nogle måneder, når der havde været afholdt generalforsamling i IT-foreningen.

Da der ikke var nogen spørgsmål, blev beretningen efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.



### **Ad 3. Forelæggelse af årsrapport for 2013, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelsen**

Foreningens revisor Marianne Faber fra AP Statsautoriserede revisorer gennemgik og kommenterede den sammen med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2013, herunder andelskroneberegningen.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål og oplysning om at man havde fået foretaget en valuarvurdering blev årsrapporten efterfølgende sat til afstemning.

Årsrapporten blev efterfølgende enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 790.984 før afdrag på prioritetsgæld og en uændret andelskrone på 50,00 pr. krone pr. indskud.

### **Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014.**

Marianne Faber gennemgik det sammen med indkaldelsen fremsendte drifts- og likviditetsbudget for 2014.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt årets resultat på kr. 790.984 efter afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften, idet boligafgiften allerede var steget den 1. april 2014 (2,98%), som følge af tidligere besluttede byggesag omkring udskiftning af vinduer og reovering af facade.

### **Ad 5. Forslag**

#### **a) Genfremstilling af forslag fra den ekstraordinære generalforsamling, afholdt den 2. april 2014 - der tilføjes et nyt stk. 3 til vedtægternes § 10 med følgende formulering:**

"De enkelte altan ejerne har en eksklusiv brugsret til de ny opførte altaner og vedligeholdelse af de nye altaner påhviler derfor også de enkelte andelshavere sammen med den indvendige vedligeholdelse iht. stk. 1. Andelshaverne er forpligtet til at holde altanerne ved lige, således at de til enhver tid er pæne, ordentlige og sikre. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornyelse. Såfremt vedligeholdelse og evt. fornyelse ikke sker, er foreningen, efter anmodning herom til andelshaveren, med en rimelig frist, berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning der vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv.

Der blev stillet spørgsmål om de nuværende altaner bliver reoveret. Det blev oplyst, at de nuværende altaner bliver reoveret i forbindelse med facaderenovering.



**b) Genfremstilling af forslag fra den ekstraordinære generalforsamling, afholdt den 2. april 2014 - der tilføjes et nyt stk. 2 til vedtægternes § 9 med følgende ordlyd:**

”Betaling af det månedlige tillæg til boligafgiften, for altanernes ny opførelse, sidestilles med almindelig betaling af boligafgift mv. og skal derfor betragtes som en pengepligtig ydelse, hvor manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen iht. vedtægternes § 23”

Dirigenten satte forslag 5a og 5b til afstemning samlet og stemmerne fordelte sig således:

For:	72
Imod:	0
Blank:	3

Ændring vil senere fremgå af foreningens reviderede vedtægter der vil blive omdelt til alle andelshavere.

**c) Bestyrelsens forslag om at der til vedtægternes § 16 tilføjes et nyt stk. 4 med følgende ordlyd, idet dette vil medføre, at altaner der er egenfinansieret ikke afskrives:**

”Altan der opsættes for andelshavers egen regning (egenfinansiering) indgår i lejlighedens vurdering ved salg og afskrives ikke, da der er tale om en fast blivende bestanddel som ikke skal afskrives.

Dirigenten redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse på vegne af bestyrelsen. Vedtægtsændringen blev efterfølgende sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

For:	75
Imod:	0
Blankt:	0

Vedtægtsændringen skal vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertag blandt de fremmødte, uanset antallet af fremmødte for at være gældende, idet der på generalforsamlingen ikke var 2/3 af alle forenings andelshavere repræsenteret, men dog var 2/3 af de fremmødte for forslaget

Herefter blev de indkomne forslag som har været ophængt i opgangene, drøftet, idet forslagene jf. punkt 1 ikke kunne sættes til afstemning:

Dirigenten opfordrede til at punkt 5d og 5e blev behandlet samlet – hvilket der ikke var indsigelser imod.



**d) At generalforsamlingen træffer beslutning om at sælge loftrum nr. 5 og 6 i køkkenopgang 10/12 plus gangarealet foran rummene til Botelle Carlsen således, at arealet indgår i andelen. Købsprisen foreslås til at fastsættes til ca. 30 % af andelskronen.**

Andelshaveren motiverede for forslaget fremsættelse og oplyste herunder at de var glade for at bo i ejendommen men mangler mere plads.

Der var efterfølgende en del debat omkring forslaget. Foreningens formand Henrik B. Carlsen oplyste, at et udvalg i 2010 havde undersøgt inddragelse af fællesarealer men punktet blev nedstemt på foreningens ordinære generalforsamling.

Efter at alle havde haft mulighed for at ytre sig for og imod projektet, opfordrede dirigenten til at der kunne blive nedsat en arbejdsgruppe som kunne indhente oplysninger og fremstille punktet på en kommende generalforsamling, idet der også var nogle forhold i forslaget som ikke harmonerede med foreningens vedtægter. De andelshavere som vil være med i projektet kan rette henvendelse til forslagsstiller Botelle Carlsen Ejderstedgade 12, 5. Forslagsstiller vil overveje hvorvidt forslaget skal genfremsat på den næste kommende ekstraordinære generalforsamling, eller om forslaget skal gennemarbejdes endnu mere.

**e) Såfremt ovenstående forslag ikke blev vedtaget – havde forslagsstiller foreslået et sekundært forslag i form af:**

Det foreslås, at generalforsamlingen træffer beslutning om at sælge loftrum nr. 5 i køkkenopgang 10/12 plus gangarealet foran rummet til Botelle Carlsen således, at arealet indgår i andelen.

Købsprisen foreslås fastsat til ca. 30 % af andelskronen.

Forslaget blev behandlet i forbindelse med forslag d) ovenfor.

**f) De gamle skillevægge i cykelkælderen fjernes og der sættes cykelstativer op langs murene.**

Forslagsstiller motiverede for forslaget og oplyste, at der står mange cykler og fylder i gården og at man i stedet kunne sætte cykelstativer op langs væggen i cykelkælderen. Derudover kunne man lave bedre nedgang til cykelkælderen i form af en sliske.

Der var en livlig debat blandt medlemmerne der var enige om at der mangler cykelstativer.

Bestyrelsen opfordrede til at beboerne kunne komme med kreative løsninger til løsning af problemet og muligvis undersøge hos Københavns kommune om der er mulighed for at sætte cykelstativer op uden for ejendommen.

Bestyrelsen gjorde endvidere opmærksom på at der i det nye gårdprojekt



bliver sat flere cykelstativer op. Forslagsstiller ønskede forslaget genfremsat på en ekstraordinær generalforsamling.

**g) Der sættes lysfølere op i kældrene.**

Forslagsstiller motiverede for forslaget og oplyste, at der meget tit er lys i kældrene om aftenen.

Bestyrelsen oplyste, at der bliver sat LED belysning op i kældre og på hoved- og bagtrapperne. LED belysningen forventes, at reduceres med 60% når der ikke er nogen i rummene.

**h) Isolering af festlokalet samt nyt navn " Selskabslokale".**

Forslagsstiller var ikke til stede men bestyrelsen er klar over problemet med megen larm og vil hjælpe beboeren således at der bliver lydisoleret i lokalet.

Bestyrelsen opfordrede til at der tages hensyn når man låner lokalet.

Der blev ikke taget stilling til navneændring, som dog blev drøftet og taget til efterretning.

**i) Udskiftning af varmvandsrørene.**

Forslagsstiller var ikke tilstede således at der ikke kunne motiveres for forslaget.

Flere beboere oplyste, at de også havde problemer med (rust) okker i vandet. Henrik B. Carlsen oplyste, at bestyrelsen er opmærksom på problemet men for at kunne behandle forslaget mangler der en økonomisk ramme af projektet, så det skal forslagsstiller til en anden gang have medtaget. Et projekt med udskiftning af varmtvandsrørene i hele ejendommen, må antages at være et større projekt der vil skulle finansieres igennem optagelse af lån.

Bestyrelsen vil undersøge med naboejendommen om de også har problemer med okker i vandet – såfremt de har det må problemet komme fra Københavns kommune.

Bestyrelsen tog efterfølgende forslaget til efterretning.

**Ad 6. Valg af bestyrelse**

På valg var Henrik B. Carlsen, Peter Lund og Torben Nielsen og alle var villige til genvalg. Endvidere ønskede Rune Henriksen at stille op til bestyrelsen.

Indledningsvis blev foreningens formand Henrik B. Carlsen genvalgt.



## ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Der var herefter kampvalg til bestyrelsen, idet der var 2 ledige poster til 3 kandidater.

En afstemning udmøntede sig i følgende stemmefordeling, idet hver andelshaver kunne stemme på maksimalt 2 kandidater:

51 stemmer Rune Henriksen  
31 stemmer Torben Nielsen  
23 Peter Lund

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Henrik B. Carlsen (på valg i 2016)
- Rune D. Henriksen (på valg i 2016)
- Torben Nielsen (på valg i 2016)
- Sune Hybel Olsen (på valg i 2015)
- Anne-Mette M. Knudsen (på valg i 2015)

### **Ad 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen:**

Susanne Christensen, Laust Ovesen og Morten Wallengren blev alle enstemmigt valgt som suppleanter i den nævnte rækkefølge.

### **Ad 8. Valg af administrator og revisor.**

Administrationshuset A/S og AP Statsautoriserede revisorer blev begge enstemmigt genvalgt.

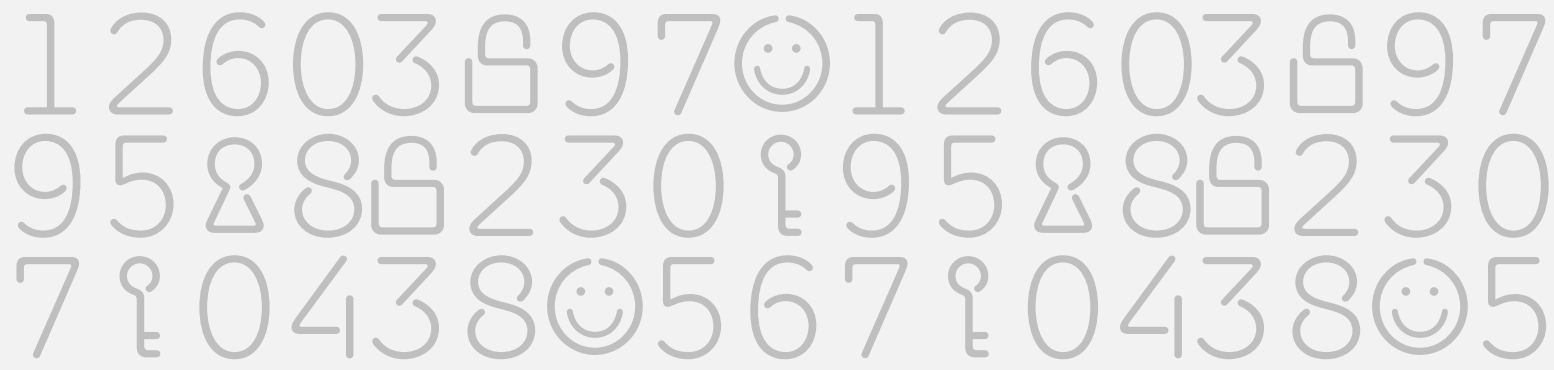
### **Ad 9. Eventuelt**

En andelshaver opfordrede til om der i husorden kunne tilføjes at der skal ens læskærme op på altanerne, samt at husorden på sigt blev tilpasset ift. de nye altaner. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Endvidere blev der stillet spørgsmål til om bestyrelsen er ind over altanprojektet i hele processen. Bestyrelsen oplyste, at de er med hele vejen og at det i sidste ende var bestyrelsen der tegnede foreningen.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 22.10.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument.



**Dette dokument er underskrevet med NemID af:**

Gitte Langetoft-Nielsen som referent, serienummer: PID:9208-2002-2-029863732848, ip: 193.89.60.196, 08/05 2014 kl.  
08:19:03 UTC

Patrick Jan Kuklinski som dirigent, serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278, ip: 193.89.60.196, 08/05 2014 kl.  
09:01:10 UTC

Torben Nielsen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-996097100229, ip: 89.23.248.18, 08/05 2014 kl.  
12:21:08 UTC

Rune Ditlev Henriksen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-522102286193, ip: 89.23.248.192, 08/05  
2014 kl. 12:58:03 UTC

Henrik Bornemann Carlsen som formand, serienummer: PID:9208-2002-2-287322651285, ip: 80.161.35.182, 11/05 2014 kl.  
14:44:52 UTC

Sune Hybel Olsen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-669307746703, ip: 89.23.248.101, 11/05 2014  
kl. 20:26:22 UTC

Anne-Mette Manelius Knudsen som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-030233019921, ip: 87.54.37.66,  
13/05 2014 kl. 15:24:49 UTC