



Referat af ordinær generalforsamling i A/B Enghaven Afholdt onsdag den 5. april 2017 kl. 18.30 Vesterbro Ny skole - indgang overfor nr. 24 og 26 i Ejderstedgade.

Med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport for 2016 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslog at andelskronen godkendes til 75 jf. regnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse. Bestyrelsen foreslog i 2017 ikke en stigning i boligafgiften.
- 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 ændring af afdragsforhold.
 - B. Laust Ovesen stillede forslag om at foreningen får rådgivning fra brandvæsenet eller en rådgiver med speciale i brand om hvordan ejendommen sikres bedst muligt mht. alarmering.
 - C. Agnes Langert stillede forslag om at foreningen får tætnet omkring døre og brevsprækker til samtlige ejendommens lejligheder.
 - D. Lasse Trolle stillede forslag til ændring af vedtægterne for AB Enghaven §14, stk. 2. litra 2 tilføjes følgende: "eller som enten har, venter eller har haft barn med".
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter
- 8) Valg af administrator og revisor.
- 9) Eventuelt:

Henrik Bornemann Carlsen fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 90 lejligheder (heraf 14 ved behørig fuldmagt) ud af 251 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 35,86 %.

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

Side 1 af 6

på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 26, stk. 2. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

Dirigenten gjorde opmærksom på at der var indkommet 3 forslag fra nogle beboere som rettidigt har været ophængt i opgangene (forslag 5.B, 5.C og 5.D).

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

Formand Henrik Bornemann Carlsen gennemgik den med indkaldelsen fremsendte beretning der også er vedlagt nærværende referat. Henrik Carlsen oplyste, at det var 20. gang at foreningen afholdte ordinær generalforsamling.

Der blev efterfølgende spurgt ind til hvordan foreningen sikrer sig at rengøringspersonalet som er ansat i det nye rengøringsfirma får den løn de er berettigede til. Bestyresen oplyste, at der i den indgåede aftale med rengøringsfirmaet er beskrevet at de ansatte skal være ansat på overenskomstmæssige vilkår og derfor får den løn som de er berettigede til.

Henrik Carlsen oplyste, at der bliver gjort hovedrengøring i alle opgange efter påske.

Endvidere blev det oplyst, at afkalknings-/blødgøringsanlæg bliver installeret efter påske – dette var der stor glæde over.

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

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Revisor Marianne Faber kommenterede og gennemgik det med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2016.

En andelshaver gjorde opmærksom på at der i kolonne 2015 i resultatopgørelsen for 1.1.2016-31.12.2016 stemmer tallene ikke overens med tallene fra sidste års regnskab for 2015.

Revisor oplyste, at de har fået nyt regnskabssystem – som beregner på en anden måde end tidligere – men resultatet er i sidste ende det samme. (egenkapitalen er også den samme).

Efter afklaring af spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 512.259 efter afdrag på prioritetsgæld.

Derefter gennemgik Revisor Marianne Faber beregning af andelskronen.

Der var efterfølgende en lang og konstruktiv debat for og imod forhøjelse af andelskronen.

Nogle andelshavere mente, at der skal være plads til alle i foreningen - men at det vil være svært hvis andelskronen stiger som bestyrelsen foreslår.

Andre andelshavere mente at det er svært at stoppe stigningen i boligmarkedet.

En andelshaver forespurgte hvad der evt. kan ske når der kommer gang i de offentlige vurderinger, da de nok ikke vil ligge på samme niveau som



valuarvurderingen. Revisor oplyste, at det er der taget højde for i regnskabet, da der er indarbejdet en buffer i andelskronen til evt. fald i ejendomsvurderingen.

Jette Sørensen fremsatte et modforslag om at lade andelskronen stige til kr. 70.

Derefter oplyste dirigenten, at generalforsamlingen først skulle stemme om bestyrelsens forslag med en andelskrone på kr. 75, da dette er det mest vidtgående forslag. Såfremt denne andelskrone ikke blev vedtaget ville man derefter stemme om det fremsatte modforslag med en andelskrone på kr. 70.

Forslaget med en andelskrone på kr. 75 blev sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

For:	65
Imod:	24
Blankt:	01

Forslaget med en andelskrone på kr.75 var herefter vedtaget hvorfor man ikke gik til en ny afstemning.

Ad.4. Fremlæggelse af budget

Revisor Marianne Faber gennemgik og kommenterede årets budget for 2018.

Revisor Marianne Faber konkluderede, at der var fejl i det fremsendte budget for 2018. Indtægten i boligafgiften var ikke korrekt, da der var indtastet 1 mio. for lavt og derfor stemte resten af sammentællingerne ikke overens.

Der vil blive fremsendt et revideret budget for 2017 sammen med fremsendelse af referatet.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt årets resultat på kr. 3.249.845,00 før afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften. Afdrag på prioritetsgæld forventes at andrage kr. 1.670.000, hvormed foreningen forventes at have et positivt resultat på kr. 1.579.845.

Ad 5. Forslag

A. Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån. v/bestyrelsen

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån i samarbejde med administrator og evt. revisor, såfremt der opstår mulighed for en optimering, af 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 ændringer af afdragsforhold.

Dirigenten 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. Dette indebærer også lånet til altanprojektet, som måske med fordel vil kunne omlægges når regnskabet på altanlånet er afsluttet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Punkterne B, C og D er forslag som er indkommet fra nogle beboere efter indkaldelsen til ordinær generalforsamling er udsendt. Forslagene har været ophængt i opgangene jf. foreningens vedtægter.

B. Laust Ovesen stillede forslag om at foreningen får rådgivning fra brandvæsnet eller en rådgiver med speciale i brand om hvordan ejendommen sikres bedst muligt mht. alarmering af beboerne og evt. også brandvæsnet i tilfælde af brand.

- at der på baggrund af rådgivningen udføres en bedre alarmering i ejendommen i tilfælde af brand.

F.eks:

- at der opsættes røgalarmer på hovedtrappe, bagtrapper og evt. også i tagrum, kældre og skralderum.
- at røgalarmer tilsluttes den faste elinstallation og udføres med batteriback-up.
- at der udføres årligt kontrol af anlægget.

Laust Ovesen redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste herunder bl.a. at i forbindelse med at der var brand i gården sidste år og for nyligt i en ejendom på Vesterbrogade er dette emne meget relevant.

Efter en del debat blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge mulighederne inden for deres budget.

C. Agnes Langert stillede forslag om at foreningen får tætnet omkring døre og brevsprækker til samtlige ejendommens lejligheder.

Som de fleste ved er rygning og passiv rygning meget sundhedsskadeligt og når der ryges indendørs vil stoffer fra tobaksrøgen sætte sig på møbler, tæpper, vægge mm. Partikler og stoffer fra tobaksrøgen forbliver indendørs også selv om der luftes ud. (kilde- Kræftens bekæmpelse) Nu hvor vi har brugt mange penge på at renovere vores opgange kan vi måske bruge lidt ekstra krudt på at holde dem fine og rene. Både fra det som kan ses og det som ikke kan ses, men er der alligevel...

Agnes Langerts kunne ikke deltage og havde derfor sendt en anden som redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste herunder bl.a. at de er chikaneret af røg som kommer op til dem via opgangen.

En andelshaver havde samme problem men havde løst det ved at ligge en gummifuge under panelerne så røgen ikke kom ind i lejligheden.

Generalforsamlingen opfordrede **alle og specielt rygerne** til at lufte ud i lejlighederne og lave gennemtræk flere gange dagligt. Det vil hjælpe på røggenerne i andre lejligheder.

Bestyrelsen har undersøgt hvad det koster at få tætnet alle døre og har fået et tilbud på kr. 700.000. Da det ikke er alle andelshavere som har dette problem blev man enige om at bestyrelsen får lavet en bruger vejledning til hvordan man tætner døren korrekt.



D. Lasse Trolle stillede forslag til ændring af vedtægterne for A/B Enghaven § 14, stk. 2 litra 2 ændres fra:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.

Til de, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

Ændres til:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.

Til de, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren, **eller som enten har, venter eller har haft barn med**

Lasse Trolle redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyst, at forslaget er fremsat pga. at reglen med at man skal have samme bopælspligt i mindst 1 år inden man kan overdrage lejligheden til eks. samlever. Denne 1 års periode sikrer ikke samlever såfremt andelshaver dør inden der har været 1 års fælles husstand.

Der var en del debat og forvirring omkring forslaget, da mange ikke havde forstået forslaget på den måde som det blev fremført. Efter en længere drøftelse af forslaget, blev dette efterfølgende sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

For:	11
Imod:	48
Blanke:	08

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg og indstillet på genvalg:

- Sune Hybel Olsen
- Anne-Mette Manelius

Begge blev enstemmigt genvalgt



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 2019)
- Anne-Mette Manelius (på valg i 2019)
-

Ad 7. Valg af suppleanter

Følgende var på valg: Fadil Dzeladini, Susanne Kristensen og Sharif A. Alhamodt.

Oliver Glentvor oplyste som den første, at han var interesseret i stille op som suppleant. Susanne Kristensen ønskede også at stille op som suppleant.

Dette udmøntede sig i at Oliver Glentvor og Susanne Kristensen blev valgt som suppleanter i den nævnte rækkefølge.

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

Det blev foreslået at forslagsstillere der ønsker at fremsætte et forslag på foreningens ordinær generalforsamling kan få hjælp af administrator til at formulere forslag. Derved vil der ikke opstå nogen tvivl om forslagens fremsættelse. Der var positiv stemning for dette forslag. Administrator sørger for at dette bliver nævnt i indkaldelsen til næste års ordinære generalforsamling.

En andelshaver oplever meget tit at der bliver parkeret biler foran portene – hvis der opstår brand har brandfolkene ikke mulighed for at parkere. Man er dog godt klar over at der ikke er optegnet nogen striber som oplyser at det er forbudt at parkere foran portene. Bestyrelsen henstiller til at der ikke parkeres foran portene og oplyste at det er på eget ansvar.

Generalforsamlingen opfordrer alle til at henholder sig til husordenen og ikke snakker og larmer i gården om aftenen – vi er ved at gå de lune aftner i møde så det vil være dejligt at alle tager hensyn til hinanden.

Flere beboere udbad sig, at når festlokalet udlejes skal festen ikke foregå i gården - det er udelukkende festlokalet man har lejet. Der ud over henstiller bestyrelsen til at man respekterer husordenen som udleveres ved leje af festlokalet.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 21.30.

Nærværende referat er underskrevet med NemID af bestyrelsen, dirigenten samt referenten.

PENNEO

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

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

Sune Hybel Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669307746703

IP: 89.23.248.11

2017-04-20 18:20:18Z

NEM ID 

Gitte Langetoft-Nielsen

Referent

Serienummer: CVR:27346065-RID:40486585

IP: 80.62.247.6

2017-04-21 06:29:38Z

NEM ID 

Patrick Jan Kuklinski

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278

IP: 80.62.247.6

2017-04-21 07:03:01Z

NEM ID 

Rune Ditlev Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-522102286193

IP: 80.62.116.120

2017-04-22 10:02:37Z

NEM ID 

Anne-Mette Manelius

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-030233019921

IP: 89.23.248.134

2017-04-22 14:25:34Z

NEM ID 

Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-996097100229

IP: 89.23.248.144

2017-04-23 11:47:28Z

NEM ID 

Henrik Bornemann Carlsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-287322651285

IP: 41.238.156.74

2017-04-23 15:28:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LVACO-XFIOM-JTWQZ-X7K41-8IWV7-GXEE

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>