

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Enghaven
Afholdt onsdag den 18. april 2018 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 2017 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslog at andelskronen godkendes til 85 jf. regnskabet mod tidligere 75. Dette svarer til at andelsværdien ændres fra kr. 15.000 pr. m² til kr. 17.000 pr. m².
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse. Bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.
- 5) Forslag:
 - A. Bestyrelsen stillede forslag om en bemyndigelse til i samråd med administrator, at konverterer foreningens realkreditlån såfremt der opstår mulighed for en optimering af lån.
 - B. Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator, at forny renteaftalen på foreningens 5-årige rentetilpasningslån der udløber 1. april 2019.
 - C. Da foreningen har en del penge i banken stillede bestyrelsen forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at delindfri en del af foreningens gæld med et beløb op til kr. 4.000.000.
 - D. Bestyrelsen stillede forslag om at der bliver indsat et ny § 16, stk. 4. i vedtægten vedr. EL og VVS syn.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen. Følgende var på valg og villige til genvalg:
Henrik B. Carlsen, formand
Rune D. Henriksen
Torben Nielsen
Oliver Glentvor (tidligere suppleant i stedet for Anne-Mette Manelius)
- 6) Valg af suppleanter.
- 7) Valg af administrator og revisor.
- 8) Eventuelt:

Henrik Bornemann Carlsen fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 85 lejligheder (heraf 4 ved behørig fuldmagt) ud af 253 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 29,76 %.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Patrick Kuklinski og Gitte Langetoft-Nielsen fra Cobblestone 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.

Dirigenten gjorde opmærksom på at der ikke var indkommet forslag fra andelshaverne.

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 Bornemann Carlsen gennemgik den med indkaldelsen fremsendte beretning der også er vedlagt nærværende referat.

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

Herefter fik Martin Yde fra Plan 1 ordet og konstaterede, at det har været en lang proces med de 3 byggeprojekter hvor der har været en del udfordringer undervejs bl.a. altanprojektet hvor samarbejdet med SE Stål kunne have været bedre. Man er pt. i gang med 1 års gennemgang af altaner og vinduer som man håber snart at blive færdige med og herefter er SE Stål ude af billedet.

En andelshaver kommenterede at brædderne på hendes altan endnu ikke var blevet afslebet og olieret – andelshaveren oplyste, at der er flere som ikke har fået gjort dette. Martin Yde fra Plan 1 opfordrede de andelshavere som ikke havde fået det gjort skulle skrive til dem. E-mail my@plan1.dk

Det blev endvidere påpeget, at der var revner i trægulvet på altanen - her opfordrede Martin Yde at man kunne lukke disse revner med plastisk træ. Han vil sørge for at SE Stål stiller plastisktræ til rådighed og som beboerne kan afhente på viceværtkontoret.

En andelshaver har problemer med at der drypper vand fra forkanten af altanen. Martin Yde oplyste, at det netop skal være således, da der ikke er tilsluttet nedløbsrør.

Der blev opfordret til et særskilt beboermøde omkring byggeprojekterne, hvilket flere tilsluttede sig.. Bestyrelsen vil herefter i samråd med Plan 1 indkalde til et beboermøde.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Foreningens revisor Marianne Faber fra Grant Thornton kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2017.

Marianne Faber oplyste, at der var fejl i note 27 og note 30 i årsrapporten, idet beløbet kr. 483.960 var medtaget to gange ved en fejl. Fejlen er uden regnskabsmæssig effekt, idet beløbene udligner hinanden i det tilrettede eksemplar som er tilgængeligt på intranettet hos administrator under login på www.cobblestone.dk.

Efter afklaring af spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 4.222.338 før afdrag på prioritetsgæld og indbetalinger på afdrag af altanlån.

Ad.4. Fremlæggelse af budget

Marianne Faber gennemgik og kommenterede årets budget for 2019.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt årets resultat på kr. 3.751.385 før afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften.

Derefter gennemgik Marianne Faber beregning af andelskronen hvor bestyrelsen indstillede til en stigning i andelskronen til 85 det vil sige en stigning fra kr. 15.000 pr. m² til 17.000 pr. m² en stigning på kr. 2.000 pr. m².

Der var lidt skepsis vedrørende stigning i andelskronen, da andelskronen også steg sidste år. Der blev spurgt til hvordan bestyrelsens holdning til stigningen var. Foreningens formand Henrik Bornemann Carlsen oplyste, at man havde diskuteret dette i bestyrelsen hvor man var enige om at følge udviklingen i boligmarkedet og gøre det nemmere for f.eks. børnefamilier at komme videre til en større lejligheder i København. Dertil havde foreningen også en pæn andel lejeboliger tilbage, hvor man med en stigning ville øge den forventede indtjening når lejeboligerne en dag blev solgt.

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

For:	63
Imod:	19
Blankt:	03

Andelskronen var herefter vedtaget.

Der blev efterfølgende spurgt om man ikke kunne nedsætte boligafgiften således, at foreningen ikke havde det store overskud hvert år. Dirigenten oplyste, at man godt kan nedsætte boligafgiften men dette skal vedtages på en generalforsamling. Dertil blev det oplyst at en nedsættelse kun bør ske i det omfang der er styr på den løbende drift og fremtidige vedligeholdelse, da det vil være ærgerligt først at nedsætte boligafgiften og så herefter lade den stige igen hvis ejendommen skal renoveres.

Ad 5. Forslag

- A. Bestyrelsen stillede forslag om en bemyndigelse til i samråd med administrator, at konverterer foreningens realkreditlån såfremt der opstår mulighed for en optimering af lån hvor der enten sker en reduktion af restgælden eller reduktion af renten. Løbetiden på lånet kan maksimalt nedsættes eller forlænges til nærmeste hele 10 år. Bemyndigelsen gælder ikke ændring af afdragsforhold og skal være omlægning til et sammenligneligt lån.**

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

Da der ikke var nogle spørgsmål til forslaget blev det sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- B. **Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator, at forny renteaftalen på foreningens 5-årige rentetilpasningslån der udløber 1. april 2019. Bemyndigelsen gælder ændring af rentefrekvensen i både nedad og opadgående retning, dog maksimalt 2 år. Bemyndigelsen gælder ikke ændring af afdragsforhold eller løbetidsforlængelse.**

Dirigenten redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste bl.a. at bestemmelsen kræver at bestyrelsen og administrator gennemgår diverse projekter og ser om der er noget som skal igangsættes inden at lånet skal rentetilpasses.

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

- C. **Da foreningen har en del penge i banken stillede bestyrelsen forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at delindfri en del af foreningens gæld med et beløb op til kr. 4.000.000.**

Dirigenten redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste bl.a. at man vil del indfri på det dyreste lån som dog kun er på 2%.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- D. **Bestyrelsen stillede forslag 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 motiverede for forslaget og oplyste, at Cobblestone har gode erfaringer med at der laves el og vvs tjek i lejlighederne i forbindelse med salg.

Foreningens formand Henrik Bornemann Carlsen tilføjede, at der kun er andelsboligmarkedet hvor det ikke er lovpligtigt at der skal være el syn. Bestyrelsen er af den opfattelse at det er vigtigt og en sikkerhed for alle i ejendommen at der er lovligt el og derfor vil de opfordre til at dette vedtages, sammen med vvs eftersynet.

Derefter var der en god og konstruktiv debat for og imod forslaget.

Der blev spurgt til om andelshaverne selv må vælge autoriserede elektriker og VVS'er. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er nogen god ide - de vil undersøge markedet og finde nogle faste som skal komme på ejendommen. Dirigenten foreslog at dette også blev indarbejdet i vedtægtsændringen, da det også er bestyrelsen der vælger vurderingsmand ved andelsoverdragelser i foreningen. Der var ikke indvendinger herimod og dirigenten satte derfor forslaget til afstemning med denne ændring.

Afstemningen udmøntede sig i følgende fordeling af stemmerne:

For: 79
Imod: 05
Blanke: 01

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 blev dog foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal blandt de fremmødte og skal herefter endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret jfr. vedtægternes § 26, stk. 2.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg og indstillet på genvalg:

Henrik B. Carlsen, formand
Rune D. Henriksen
Torben Nielsen
Oliver Glentvor (tidligere suppleant i stedet for Anne-Mette Manelius)

Henrik B. Carlsen blev enstemmigt genvalgt som formand.

Rune D. Henriksen, Torben Nielsen og Oliver Glentvor blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Henrik B. Carlsen, formand (på valg i 2020)
- Rune D. Henriksen (på valg i 2020)
- Torben Nielsen (på valg i 2020)
- Sune Hybel Olsen (på valg i 2019)
- Oliver Glentvor (på valg i 2019)
-

Ad 7. Valg af suppleanter

Følgende var på valg: Susanne Kristensen

Anne Dorte Fridberg og Glenn Alf Larsen blev valgt som suppleanter

Ad 8. Valg af administrator og revisor

Cobblestone og Grant Thornton blev enstemmigt genvalgt som administrator og revisor. Dirigenten takkede for valget på begge vegne.

Ad 9. Eventuelt

En andelshaver ønskede at få altan og ville lave en facebookgruppe hvor andre interesserede kunne melde ind om de også ønskede at få en altan.

Bestyrelsen syntes det var en god ide og kunne oplyse, at de jævnligt får forespørgsel om opsætning af nye altaner.

Bestyrelsen vil gerne være behjælpelig med dette, da det tidligere også er drøftet der bør komme en omgang 2 med altaner, da der har været et ønske herom fra flere andelshavere.

En andelshaver som har en stuelejlighed ønsker en franskaltan ud til gården. Bestyrelsen oplyste, at dette vil blive medtaget i en ny runde vedr. altaner.

Der har været brand i kælderen – bestyrelsen oplyser, at der er i gang med at indhente tilbud på brandalarmer som bliver opsat i opgangene meget snart.

Der blev spurgt ind til de rotteproblemer som er på ejendommen, da der efterhånden er rigtig mange. Bestyrelsen oplyste, at Vicevært Bo Hansen er på sagen sammen med Københavns kommune og gør alt hvad de kan for at mindske dem. Problemet er blandt opstået pga. af arbejderne omkring Enghave Plads.

En andelshaver har problemer med dårligt vandtryk i vandhanen i køkkenet. Bestyrelsen opfordrede til at man tager kontakt til vicevært Bo Hansen. Mange er dog klar over at vandrørene i foreningen er i dårlig stand og bestyrelsen påtænker en renovering af disse.

Der blev opfordret til at der bliver sat vandmålere op ifbm. nye rør såfremt det er muligt.

En spurgte ind til bestyrelsens fremtidige projekter. Formand Henrik B. Carlsen oplyste, at bestyrelsen ved udskiftning af vandrørene er højt på prioriteringslisten hos mange andelshavere. Dertil skal der ses på portene til gården og måske et nyt skraldeskur.

Der er stadig problemer med parkering foran portene – bestyrelsen opfordrede alle til ikke at parkerer foran portene.

En andelshaver syntes der skulle gøres noget ved alle mågerne som sidder på tagrenderne – kan der evt. sættes pigge op. Bestyrelsen oplyste, at det kan der ikke da tagrenderne så ikke kan renses. Bestyrelsen vil undersøge om der kan gøres noget. En beboer oplyste at han havde haft held med at sætte en lille legetøjs vindmølle op.

Der blev spurgt om der må sættes planter op i krukke ved indgangene til opgangene i gården. Det må der gerne dog er det alles eje når de står der.

Afslutningsvis spurgte en beboer på om der måtte sættes markiser op. Bestyrelsen oplyste dette ikke var tilladt.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling ca. kl. 21.4.

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.”

Oliver Bording Glentvor

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-768004844412

IP: 89.23.248.129

2018-05-04 08:17:18Z

NEM ID 

Rune Ditlev Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-522102286193

IP: 94.145.213.225

2018-05-04 18:08:48Z

NEM ID 

Sune Hybel Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-669307746703

IP: 89.23.248.173

2018-05-04 20:13:43Z

NEM ID 

Patrick Jan Kuklinski

Dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:95747740

IP: 80.62.247.6

2018-05-06 14:25:38Z

NEM ID 

Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-996097100229

IP: 89.23.248.72

2018-05-07 15:38:48Z

NEM ID 

Henrik Bornemann Carlsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-287322651285

IP: 80.198.90.242

2018-05-08 10:43:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L540A-FGY5I-EXU8Q-DFOKH-JXNHW-VW2CD

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 tidsstemplet 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>