

**Referat af ordinær generalforsamling i A/B Enghaven  
Afholdt onsdag den 11. april 2019 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 2018 til godkendelse, herunder forslag til og godkendelse af værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019 til godkendelse. Bestyrelsen foreslog 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 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.
  - B. Genfremsættelse af forslag fra den ordinære generalforsamling den 18. april 2018 om, at foreningens vedtægter tilføjes et nyt § 16, stk. 4 vedr. el og vvs syn.

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

  - C. Andelshaver Camilla V. Nielsen stillede forslag om at få et fælles vaskeri i foreningen.
  - D. Forslag om en ny altanrunde i A/B Enghaven.
- 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 131 lejligheder (heraf 30 ved behørig fuldmagt) ud af 253 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 51,78%.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

Dirigenten gjorde opmærksom på at der var indkommet 2 forslag fra andelshaverne som punkterne C og D.

En andelshaver spurgte til om punktet vedrørende el og vvs var lovligt, da der var skrevet i referatet fra ordinær generalforsamling 2018, at punktet ville blive fremsat på en kommende ekstraordinær generalforsamling. Dirigenten oplyste, at punktet godt kan genfremsættes på den ordinære generalforsamling, da det ikke skal være på en ekstraordinær generalforsamling at punktet vedtages.

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**

Foreningens formand Henrik Bornemann Carlsen gennemgik beretningen der også er vedlagt nærværende referat.

Der var efterfølgende en del spørgsmål til beretningen bl.a. vedrørende problemer med vandværk som bestyrelsen ønsker udskiftet som det næste projekt. Henrik Bornemann oplyste, at projektet kan vedtages uden at der vil komme en boligafgiftsstigning.

Der blev også spurgt om faldstammer bliver udskiftet i samme omgang. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er planen at faldstammer også skal udskiftes, da de bliver udskiftet løbende. Indtil nu er ca. halvdelen af alle faldstammer udskiftet i foreningen.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at kigge på at få installeret vandmålere når vandværende skal udskiftes – dette tog bestyrelsen til efterretning.

Nogle andelshavere har problemer med at kun halvdelen af radiatorerne varmer. En andelshaver oplyste, at hun havde haft sammen problem men efter at der havde været en vvs'er forbi er problemet nu løst.

Der blev opfordret til at foreningen får en uvildig til at kontrollere drikkevandet jævnligt, da man syntes at der er svigtende kvalitet på dette. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Efter afklaring af spørgsmål, blev beretningen 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 2018.

Revisor oplyste, at der pr. 1.10.2018 var kommet nye retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger – dette er gjort for at undgå det store udsving der var på valuarvurderingerne tidligere. Efter den nye lov er valuarvurderingerne blevet mere ensartede.

Der blev opfordret til at der fremadrettet bliver brugt en konto specielt til reparation af port, da udgiften må være meget høj nu hvor porten tit er i stykker. Cobblestone vil sørge for at disse udgifter fremadrettet bliver udspecificeret i regnskabet.

En andelshaver kommenterede udgifterne til vvs og syntes, at de havde været uheldige med det vvs arbejde som de har fået lavet, da arbejdet skulle laves om. De vil sikre sig at der ikke bliver betalt to gange for det samme udførte arbejde. Vicevært Bo Hansen forsikrede, at vvs'eren kun betales for arbejdet en gang.

Der blev spurgt om kr. 13. millioner ikke er mange penge at have stående i banken. Dirigenten oplyste, at det er saldoen pr. 31.12.2018 - i dette beløb er også indeholdt indbetalinger til køb af lejligheder i foreningen. Skal foreningen i gang med nogle større projekter forventes det, at der kan bruges af foreningens opsparede formue, hvilket vil medføre der skal lånes færre penge.

Efter afklaring af spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 3.215.164,00 før afdrag på prioritetsgæld.

Derefter gennemgik Marianne Faber beregning af andelskronen som bestyrelsen indstillede til at være uændret i forhold til sidste år, svarende til kr. 17.000 pr. m2.

Dirigenten oplyste, at andelskronen godt kan sættes højere men såfremt foreningen skal lave større projekter kan man risikere at andelsværdien falder, hvis andelskronen sættes for højt. Foreningen har tidligere haft praksis og held med at fastsætte en andelskrone der kan rumme større projekter og udsving i ejendomsmarkedet.

En andelshaver stillede ændringsforslag til andelskronen og ønskede den sat til kr. 17.500 pr. m2 svarende til en stigning på 500 pr. m2.

Andelskronen blev efterfølgende ihærdigt drøftet, hvilket til sidst udmøntede sig i at dirigenten satte det mest vidtgående forslag til afstemning først.

Stemmerne fordelte sig således på ændringsforslaget:

Ja	11
Blankt	06
Nej	114

Bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone blev herefter sat til afstemning og vedtaget.

#### **Ad.4. Fremlæggelse af budget**

Marianne Faber gennemgik og kommenterede årets budget for 2019.

Der blev spurgt om udgifterne vedrørende forsikring. Henrik Bornemann oplyste, at foreningen har haft rigtig mange skader gennem de sidste par år og at der er flere forsikringsselskaber som ikke vil forsikre dem. Man har dog været heldig med at indgå en aftale med et forsikringsselskab hvor selvrisikoen heller ikke er så høj. Bestyrelsen opfordrede til at alle er påpasselige så der ikke opstår skader.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt årets resultat på kr. 4.038.660,00 før afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften.

Side 3 af 7

## 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. Dirigenten oplyste, at man med fordel kunne omlægge foreningens 2 fastforrentede realkreditlån til en lavere rente, hvilket også ville betyde en lavere ydelse.

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

Begge foreningens fastforrentede lån er efter generalforsamlingen opsagt til omlægning pr. 30. juni 2019.

- B. Genfremstilling af forslag fra den ordinære generalforsamling den 18. april 2018 om, at foreningens vedtægter tilføjes et nyt § 16, stk. 4 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”**

Forslaget blev på foreningens ordinære generalforsamling 2018 foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal blandt de fremmødte og skal derfor endeligt vedtages med 2/3 flertal stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret jr. vedtægternes § 26, stk. 2.

En andelshaver ønskede at teksten i forslaget blev ændret, således at det ikke hedder el/vvs eftersyn men et el/vvs tjek. Dette blev således ændret så teksten i vedtægten bliver:

**“Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-tjek af en autoriseret el-installatør, samt VVS tjek 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”**

Der blev forespurgt om køber ikke kan dække denne udgift til el- og vvs tjek. Dirigenten oplyste, at man ikke må pålægge køber denne omkostning.

Det blev endvidere drøftet at sælger skal bruge en fast elektriker og vvs'er til eftersyn. Såfremt der er ulovligheder og mangler behøver disse ikke at

blive udbedret at foreningens elektriker eller VVS'er – sælger har selv lov til at vælge en autoriseret elektriker eller VVS'er.

Forslaget blev sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

For:	74
Blankt:	04
Imod:	31

Flere andelshavere havde forladt generalforsamlingen inden afstemningen og derfor var der færre til stede end de oprindeligt 131.

Forslaget blev vedtaget med et flertal på 67,89%.

VVS- og El tjek skal hermed foretages ifbm. hver handel – dette er gældende for de andelshavere som ønsker at sætte deres lejlighed til salg efter generalforsamlingen.

Foreningens reviderede vedtægt er tilgængelig på administrators intranet og foreningens hjemmeside [www.abenghaven.dk](http://www.abenghaven.dk)

#### **C. Andelshaver Camilla V. Nielsen stillede forslag om at få et fælles vaskeri i foreningen.**

Forslagsstiller motiverede for forslaget og oplyste at efter at vaskeriet var lukket på Vesterfælledvej er det mere aktuelt at få et vaskeri i foreningen.

Camilla V. Nielsen oplyste, at når det tørres tøj i lejlighederne dannes der fugt og dårligt indeklima hvilket er et problem for andelshavere der har mindre lejligheder.

Forslagsstiller foreslog, at der blev nedsat en arbejdsgruppe som kunne indhente diverse tilbud på etablering af vaskeri. Gruppen vil hun gerne være en del af. Hvis andre har lyst at være med i denne gruppe kan man henvende sig til Camilla der bor på adressen Vesterfælledvej 39, 4. tv., eller e-mail [calaminka@hotmail.com](mailto:calaminka@hotmail.com).

Det blev drøftet om der vil være stor nok tilslutning til vaskeriet fra andelshaverne, da det ikke skal være en stor udgift for foreningen at have dette vaskeri. Der blev efterfølgende lavet en uforpligtigende afstemning blandt de tilstedeværende andelshavere om de vil bruge vaskeriet i foreningen. Afstemningen viste at ca. halvdelen af de fremmødte ønskede at bruge et kommende vaskeri.

En arbejdsgruppe vil fremlægge et forslag til bestyrelsen der kan medtages på en kommende generalforsamling.

#### **D. En andelshaver fremsatte forslag om en ny altanrunde i AB Enghaven**

En andelshaver ønskede en ny altanrunde i andelsboligforeningen med opstart hurtigst muligt. Det blev foreslået, at altanerne finansieres igennem foreningen, så det er andelsboligforeningen der optager lånet og de enkelte andelshavere, der er med i runden betaler for lånet pr. måned.

På generalforsamlingen i 2018 blev der fremsat et forslag om at undersøge tilslutningen til en ny altanrunde i andelsboligforeningen. Efter at have lavet et opslag på Facebook og fået e-mails på baggrund af referatet fra generalforsamlingen 2018 blev der i september 2018 afleveret en liste på 36 navne til bestyrelsen. Alle havde på det tidspunkt tilkendegivet, at de ville være interesserede i en altan i en ny altanrunde. Listen ligger fortsat i dokumentmappen i Facebookgruppen. Der er efterfølgende kommet tilkendegivelse fra flere, der også er interesseret i at deltage i et fremtidigt altanudvalg. Det forslås derfor, at der oprettes et altanudvalg og at muligheden for at få en altan eller endnu en altan åbnes for alle foreningens medlemmer.

En andelshaver opfordrede til en åben kommunikation således, at det ikke kun er på Facebook denne kommunikation foregår.

Dirigenten oplyste, at man skal påregne at udgiften til en altan vil stige med 20-30% i forhold til sidste altanrunde.

Efter en god debat blev punktet om at der åbnes for en ny runde altaner som finansieres igennem foreningen, sat til afstemning.

2 stemte imod projektet, mens resten af de tilstedeværende stemte for forslaget. Forslaget var dermed vedtaget.

Hvis man ønsker at være en del af altanudvalget skal man henvende sig til bestyrelsen.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse**

Følgende var på valg og blev enstemmigt genvalgt:

Sune Hybel Olsen og Oliver Glentvor.

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 2021)
- Oliver Glentvor (på valg i 2021)

#### **Ad 7. Valg af suppleanter**

Følgende var på valg: Anne Dorte Fridberg og Glenn Alf Larsen

Anne Dorte Fridberg blev genvalgt som første suppleant, mens Susanne Møller Kristensen blev valgt som anden suppleant.

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

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

#### **Ad 9. Eventuelt**

Formanden for gårdlauget oplyste at der var ordinær generalforsamling i maj måned 2019. Efter generalforsamlingens afholdelse er datoen for ordinær generalforsamling i gårdlauget sat til tirsdag den 28. maj 2019 kl. 18.00. Generalforsamlingen vil også blive annonceret med dagsorden i opgangene.

Formanden for gårdlauget oplyse endvidere, at det store træ i gården snart fjernes og der vil i stedet blive plantet nogle buske. Formanden opfordrede til at cykler ikke sættes i bedene og foran opgangsdøre-

Der blev spurgt til hvor mange som stod på foreningens ventelister. Det kan oplyses, at der pt. står ca. 160 på foreningens interne venteliste og ca. 480 på den eksterne venteliste.

En andelshaver opfordrede til at der bliver sat engelsk tekst eller billeder op i skralderummene, da skraldet ikke sorteres korrekt. Dette vil bestyrelsen sørge for kommer til at ske.

Der blev talt en del om de jævnlige problemer der er med portene og om at porten i Lyrskovsgade var lukket i meget lang tid – måske skal der overvejes en anden løsning på sigt.

En andelshaver foreslog at man kunne tage de cykelstativer som er i kælderen og opsætte disse i Lyrskovsgade, da cyklerne tit blokerer udgangene.

Det opfordres til at de som har altan skal være påpasselige når gulvet på altanerne skal males, der plantes blomster mm., da dette drypper/falder ned på ting i gården.

Indkøb af brandalarmer – er stadig på bestyrelsens "to do" liste.

Bestyrelsen oplyste, at de er ved at indhente tilbud på en hjertestarter som vil blive ophængt ved kontoret.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling ca. kl. 22.00.

**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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Patrick Jan Kuklinski

### Dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:95747740

IP: 128.77.xxx.xxx

2019-04-23 07:16:36Z

NEM ID 

## Rune Ditlev Henriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-522102286193

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-04-23 07:57:23Z

NEM ID 

## Henrik Bornemann Carlsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-287322651285

IP: 80.198.xxx.xxx

2019-04-23 09:28:35Z

NEM ID 

## Gitte Langetoft-Nielsen

### Referent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:40486585

IP: 128.77.xxx.xxx

2019-04-23 13:07:06Z

NEM ID 

## Sune Hybel Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-669307746703

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-04-24 06:41:59Z

NEM ID 

## Oliver Bording Glentvor

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Enghaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-768004844412

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-05-01 06:53:40Z

NEM ID 

Penneo alidiktumertingid:6F8976-21JDDX-0602HIS-55307HJ-0XJFJ5TIBT6X 6

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](mailto: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>