

Referat af online ordinær generalforsamling 2020/2021 i A/B Enghaven

Afholdt onsdag den 28. april 2021 kl. 19.00 via teams

Da året 2020 har budt på mange udfordringer i forbindelse med afholdelse af foreningens ordinære generalforsamling pga. de skærpede regler for forsamlinger, besluttede bestyrelsen, at afholde en simpel online video generalforsamling med afstemning om godkendelse af regnskab 2019 og budget 2020. Samtidig ønskede bestyrelsen at der skete en fremlæggelse af det nye regnskab for 2020, samt budget 2021 og at der blev fastsat en andelskrone.

Øvrige punkter fra den normale ordinære generalforsamling, forventes afholdt på en fortsættelse af den ordinære generalforsamling når forsamlingsforbuddet lettes og det dermed igen bliver muligt at samles mange

Dagsorden for generalforsamlingen var følgende:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Bestyrelsens beretning er til orientering vedlagt.**
- 3. Aflæggelse årsrapport 2019, herunder godkendelse af årsrapport og godkendelse af andelskronen.**
- 4. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020.**
- 5. Aflæggelse årsrapport 2020, herunder godkendelse af årsrapport og godkendelse af andelskronen.**
- 6. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021.**

I alt 73 lejligheder ud af 251 lejligheder i foreningen, var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 29,08 %.

Direktør Patrick Kuklinski bød velkommen til de fremmødte som var logget på online – der var en del som havde udfordringer med at kunne logge sig på og på et tidspunkt var nettet nede i ejendommen. Efter et opkald til Fiberby blev forbindelsen stabil og generalforsamlingen kunne fortsætte.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Direktør Patrick Kuklinski og Administrator Gitte Langetoft-Nielsen blev valg som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med det nødvendige varsel i foreningens vedtægter ifbm. afholdelse af generalforsamling 2021, men forsinket afholdelse af generalforsamling 2020 i henhold til vedtægterne, hvor fristen er at den ordinære generalforsamling skal afholdes senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Forsinkelsen skyldes myndighedernes udstukne retningslinjer og restriktioner i forbindelse med COVID-19, hvor det ikke har været muligt at samles fysisk.

Dirigenten gennemgik øvrige formalia i henhold til vedtægterne og noterede til referatet, at der ikke var modtaget indsigelser imod formalias overholdelse.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Spørgsmål til beretningen havde andelshaverne haft mulighed for at stille til bestyrelsen forinden afholdelse af generalforsamlingen. Bestyrelsen havde ikke modtaget nogen henvendelser.

Der var efterfølgende mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

En andelshaver spurgte om der var en deadline for hvornår udskiftning af rør kommer i gang. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive afholdt et beboermøde når det er muligt at være samlet og man kan låne et lokale hvor vi kan samles. Her vil bestyrelsen og foreningens byggerådgiver Plan 1 fremlægge projektet. Der vil også på mødet være mulighed for at stille spørgsmål hertil. Derefter vil der blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor projektet skal sættes til afstemning.

En andelshaver ønskede en kort status om asbest på loftsrum og i kælderen – skal man bl.a. hente ting fra loftet og kælderen. Bestyrelsen oplyste, at man i nogle tilfælde kan hente sine ting og det er i de tilfælde hvor der ikke er gået noget i stykker – man kan se om der er fare ved at der på rørene skal være lysebrunt tape - hvis det er gået i stykker kan der være en risiko for asbest. Hvis det er helt er der ingen risiko. Der blev opfordret til at bruge mindst P2 filtermaske. Masken skal være egnet til asbeststøv og være tætsluttende. Kontakt evt. Rikki NCV 36. Er man tvivl om der er Asbest, kan man også kontakte ejendommens vicevært Bo.

Bestyrelsen oplyste, at asbest problemet er et projekt som de ønsker at tage sammen med rørprojektet. Bestyrelsen har møde med byggerådgiver den 6. maj 2021 herefter ved man mere om asbest projektet. Bestyrelsen vil herefter komme med yderligere information til alle.

Der blev spurgt hvor meget viceværterne er på ejendommen efter der er blevet åbnet mere op i samfundet. Formand Henrik Carlsen oplyste, at Bo Hansen er ved at være der 100%.

Ad 3. Aflæggelse af årsrapporten 2019, herunder godkendelse af årsrapport og godkendelse af andelskronen.

Revisor Marianne Faber fra Grant Thornton gennemgik årsrapport 2019 som bestyrelsen indstillede til godkendelse samt godkendelse af uændret andelskrone på 17.000 pr. m².

Andelshaverne have inden generalforsamlingen haft mulighed for at stille spørgsmål til administrator vedrørende regnskabet og andelskronen pr. e-mail. Der var ikke modtaget spørgsmål til regnskabet og andelskrone.

Der blev stillet spørgsmål til egenkapitalen 2019 og 2020. Hvor forsvinder årets resultat hen. Revisor Marianne Faber henviste til note 18 i regnskabet, hvor det blev oplyst, hvor beløbet blev overført til.

Efter lidt afklarende spørgsmål blev årsrapport 2019 samt uændret andelskrone sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad. 4. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget 2020.

Marianne Faber gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 2020 som bestyrelsen havde indstillet til godkendelse og uden en stigning i boligafgiften.

Andelshaverne have inden generalforsamlingen haft mulighed for at stille spørgsmål til administrator vedrørende drifts- og likviditetsbudget 2020. Der var ikke modtaget spørgsmål til budgettet 2020.

En andelshaver stillede spørgsmål til blødgøringsanlægget – syntes det er mange penge at bruge når det kun fungerer halvt. Bestyrelsen oplyste, at de kr. 60.000 som er afsat i budgettet er til salt. Bestyrelsen oplyste, endvidere at anlægget skulle virke nu og de målinger som er foretaget skulle være i orden. Bestyrelsen ser yderligere på om det kolde vand skal slås til igen – det var der en del utilfredshed omkring fra andelshaverne.

Herefter blev drifts- og likviditetsbudgettet 2020 samt en uændret boligafgift sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad 5. Aflæggelse årsrapport 2020, herunder godkendelse af årsrapport og godkendelse af andelskronen.

Marianne Faber gennemgik årsrapport 2020 som bestyrelsen havde indstillede til godkendelse samt godkendelse af en ny højere andelskrone fra 17.000 pr. m2 til 18.500 pr. m2.

Andelshaverne have inden generalforsamlingen haft mulighed for at stille spørgsmål til administrator vedrørende regnskabet 2020 og andelskronen pr. e-mail. Der var ikke modtaget spørgsmål til regnskabet og andelskronen.

Dirigent Patrick Kuklinski oplyste, at det er et meget flot regnskab med en forholdsvis lav belåning og en sund økonomi.

Der blev spurgt til hvorfor det i nøgletalsoplysningerne fremgår en større buffer i 2019 regnskabet end i 2020 regnskabet.

Patrick Kuklinski oplyste, at det er for at bestyrelsen har indstillet til en højere andelskrone i år – det gør at foreningens buffer falder.

Andelskroneberegningen:

Revisor oplyste, at Blackstone indgrebet har været årsag til forslag om fastfrysning af valuarvurderingen. Det vil sige, at man fastfryser værdien af ejendommen som er baseret på valuarvurderingen der er udarbejdet inden 1. juli 2020 som skal benyttes hvis man vælger at fastfryse. Denne beslutning skal tages i år.

Fastfrysning kan blive ved indtil foreningen ønsker dette. Kr. 520.000.000 som er værdien af ejendommen vil stadig være gældende hvis ejendommens værdi falder.

Man kan fastfryse og senere ønske "ikke at fastfryse" hvis ejendomme evt. stiger. Tager generalforsamlingen senere beslutning om at fastsætte andelskronen efter en ny (højere) ejendomsvurdering, er man ikke senere sikret mod et evt. fald i markedet, da fastfrysningsmuligheden kun gælder et vurderingsniveau.

Det sidste nye er at der ikke længere vil blive udarbejdet offentlige vurderinger – så det kun er valuarvurderinger som er gældende.

Der blev spurgt om ejendommens værdi vil stige når der kommer nyt tag og man er færdig med rørprojektet. Patrick Kuklinski oplyste, at noget vil kunne medtages som forbedringer og derfor også måtte antages at kunne påvirke foreningens værdi positivt.

Bestyrelsen indstiller til at fastfryse valuarvurderingen. Der vil stadig være plads til større projekter på ca.kr. 50. mio i vedligeholdelse inden andelskronen evt. påvirkes negativt.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål og en nærmere forklaring omkring fastfrysningsreglerne, blev årsrapporten for 2020 samt fastfrysning af valuarvurderingen på 520 mio kr.og en stigning i andelskronen med 1.500 pr. m2 sat til afstemning.

Stemmerne fordelte sig således:

Ja	62
Nej	11
Blankt:	00

Årsrapporten 2020 med fastfrysning af valuarvurderingen på 520 mio kr. og en stigning i andelskrone til 18.500 pr. m² var hermed vedtaget.

Ad. 6. Godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021.

Marianne Faber gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 2021 som bestyrelsen havde indstillet til godkendelse uden en stigning i boligafgiften.

Andelshaverne havde inden generalforsamlingen haft mulighed for at stille spørgsmål til administrator vedrørende drifts- og likviditetsbudgettet for 2021. Der var ikke modtaget spørgsmål til budgettet for 2021.

Herefter blev drifts- og likviditetsbudgettet 2021 samt en uændret boligafgift sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var flere punkter til behandling på generalforsamlingen, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.25.

Nærværende referat fra foreningens ordinære generalforsamling er underskrevet elektronisk med Nem-ID iht. vedlagte underskriftsblanket af bestyrelsen og dirigenten.

Henrik Bornemann Carlsen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af AB Enghaven
PID: 9208-2002-2-287322651285
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 14:27:52
Underskrevet med NemID

NEM ID

Oliver Bording Glentvor

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af AB Enghaven
PID: 9208-2002-2-768004844412
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 17:38:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sune Hybel Olsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af AB Enghaven
PID: 9208-2002-2-669307746703
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 13:33:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af AB Enghaven
PID: 9208-2002-2-996097100229
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 15:43:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anne Dorte Fridberg

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af AB Enghaven
PID: 9208-2002-2-844720303884
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2021 kl.: 10:32:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Patrick Jan Kuklinski

Som Underskriver
På vegne af Cobblestone A/S
RID: 95747740
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 23:24:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

Patrick Jan Kuklinski

Som Dirigent
På vegne af Cobblestone A/S
RID: 95747740
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2021 kl.: 23:24:02
Underskrevet med NemID

NEM ID