

År 2006, den 27. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Enghave i mødelokalet. Formanden Per Koch bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent.**

---

Som dirigent valgtes administrator, advokat John Ferslev, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen havde indvendinger herimod. Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen og senere offentliggjorte forslag.

Dirigenten oplyste at 40 af i alt 82 andelshavere var repræsenteret, heraf 8 (senere 10) ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog kun til en foreløbig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer mv.

## **2. Formandens beretning.**

---

Formanden henviste til den omdelte beretning, og supplerede denne.

Fra debatten om beretningen kan nævnes, at folk bør rydde bedre op efter sig i fælleskøkkenet, klapvogne må ikke henstilles i porten og andelshavere bør rydde op efter sig selv og deres børn i gården. Der var almindelig enighed om at støjen fra "Fisken" og de unges grimme sprog og opførsel er for meget. Bestyrelsen oplyste at man vil kontakte "Fisken" herom. Bestyrelsen fik ros for at have startet abonnement på graffitirensning. Fejemaskinen er ved at være slidt op. Frank Pape kan muligvis skaffe en billig, brugt maskine.

Dirigenten konstaterede herefter med alles tilslutning at beretningen var godkendt med alle stemmer for, på nær 1 der stemte imod.

## **3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab**

---

Administrator gennemgik årsregnskabet og herunder hensættelser og andelsværdier, og besvarede spørgsmål. En andelshaver ønskede at balancen næste år indeholdt sammenligningstal fra året før.

Bestyrelsen oplyste at det var en fejl når hensættelserne ikke var reduceret med kr. 7 mio. og at andelsværdierne ikke var forhøjet tilsvarende, idet det var bestyrelsens forslag at andelsværdierne skulle være kr. 7. mio. højere.

Årsregnskab og andelspriser blev godkendt med 3 stemmer imod, resten for. (Se dog senere forslag 5 a om udligning og 5 e og 5 n om valuarvurdering.

## **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Herunder forslag om at boligafgiften forhøjes med 5% den 1. juli 2006. Forhøjelsen er indarbejdet i budgettet.**

---

Administrator gennemgik budgettet og besvarede spørgsmål. Under debatten blev fremsat ønske om at erhvervslejemålet "Fisken" burde stige tilsvarende andelshaverne.

Bestyrelsen oplyste at det løbende vurderes om huslejen for "Fisken" er tilstrækkelig høj, idet det samtidig indgår i bestyrelsens overvejelser at lejemålet kan risikere at stå tomt i længere tid, såfremt lejen kommer for højt op og "Fisken" siger op.

Budgettet og forhøjelsen af boligafgiften blev godkendt med 3 stemmer imod, resten for.

(Forhøjelsen af boligafgiften på 5% gennemføres i praksis pr. 1. august 2006, af hensyn til forslag 5 a. Udligning af boligafgifterne ses derved tydeligt pr. 1. juli 2006.)

## **5. Forslag.**

---

### **a. Forslag om udligning af boligafgifter og andelspriser.**

Administrator fremlagde forslaget som han og bestyrelsen har arbejdet meget med. Administrator erindrede om at han allerede ved overtagelsen af administrationen havde påpeget skævhederne og "rodet" med vinduesbeløbene. Den forløbne tid var brugt på at rydde op i vinduesbeløb, deposita mv., og tiden var nu kommet til den endelige oprydning i form af udligning af boligafgift og andelsværdier, hvori bl.a. indgår vinduesbeløbene. Det omdelte bilag 1 blev grundigt gennemgået og forklaret, bl.a. ved hjælp af overheads.

Under debatten om udligningen, som der var almindelig enighed om, tilsluttede forsamlingen sig administrators ønske om at lade stigningen i andelsværdier ske pr. 1. august 2006, idet man derved opnåede at vise den gennemførte udligning pr. 1. juli 2006. Udligning af boligafgifterne sker dog pr. 1. juli 2006. Ved afstemning om hvorvidt stigningen i andelsværdierne skulle ske på én gang eller fordelt over 12 måneder blev det med 4 stemmer imod og resten for besluttet at lade stigningen ske på én gang 1. august 2006.

Det således tilrettede forslag om udligning af andelsværdier og boligafgifter blev vedtaget med 1 stemme imod, mens resten stemte for.

### **b. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at iværksætte vedligeholdelsesarbejder baseret på tilstandsrapport af 22. marts 2006 for anslået ca. kr. 4. mio. og omlægge / optage nødvendigt lån. Boligafgiften forhøjes ikke.**

Administrator fremlagde på vegne af bestyrelsen forslaget og gennemgik det omdelte bilag 2, bl.a. ved hjælp af overheads. Der blev stillet og besvaret en række spørgsmål om bl.a. tilbud og advokatsalær. Det blev under debatten præciseret at der var tale om en ramme indenfor hvilken bestyrelsen kunne gennemføre de ønskede byggearbejder bedst og billigst muligt.

Forslaget blev vedtaget med 4 stemmer imod, mens resten stemte for.

### **c. Forslag om at udføre diverse vedligeholdelsesarbejder i kælder som fællesarbejde på 1 arbejdsdag i 2006. Herunder foreslås at manglende deltagelse skal koste kr. 100.**

Bestyrelsen fremlagde kort forslaget og der var den sædvanlige debat for og imod.

Herefter konstaterede dirigenten med alles tilslutning at forslaget var vedtaget med samtlige stemmer for.

**d. Forslag fra Daisy Løvendahl Christiansen om nyt litra C i vedtægternes § 13, stk. 2.**

Daisy Løvendahl Christiansen fremlagde sit forslag og der var debat. Under debatten blev stillet og vedtaget ændringsforslag om anden formulering og placering efter børnevventelisten.

Med disse ændringer blev forslaget foreløbigt vedtaget med 33 stemmer for, mens 5 stemte imod. Det foreløbigt vedtagne forslag vedhæftes som **bilag 1**.

**e / n. Forslag fra Mette Ovgaard, samt Niels Bille og Paw Petersen om valuarvurdering.**

Paw Petersen og Mette Ovgaard fremlagde deres forslag og der var debat. Debatten var lang og indgående og reelt en principiel diskussion for og imod. Det blev oplyst at en valuar ville lave en vurdering for ca. kr. 10.000,- ekskl. moms det første år og ca. kr. 5.000,- ekskl. moms de efterfølgende år. Det blev endvidere oplyst at bestyrelsen var splittet omkring spørgsmålet.

Med 28 stemmer for og 13 imod blev det besluttet at indhente en valuarvurdering til fremlæggelse på en senere generalforsamling til stillingtagen.

**Følgende forslag er alle fremsat af Niels Bille og Paw Petersen:**

**f. Forslag om selv at stå for salg af lejligheder.**

Forslaget var vidtgående og reelt en ændring af vedtægter, men forslagsstiller havde ingen formulering der kunne tages stilling til, og forslaget blev derfor afvist.

**g. Forslag om max tilbud på store renoverings- og vedligeholdelsesarbejder.**

Forslaget blev trukket tilbage.

**h. Forslag om valg af 2 interne kritiske revisorer.**

Niels Bille fremlagde og argumenterede for forslaget, men havde ingen formulering af den nødvendige vedtægtsændring. På vegne af forslagsstillerne formulerede administrator det nødvendige forslag til ændring af vedtægternes § 33, stk. 2: "Generalforsamlingen vælger desuden 2 interne, kritiske revisorer."

Forslaget blev forkastet med 4 stemmer for, og resten imod.

**i. Forslag om vederlag til bestyrelsesmedlemmer.**

Forslaget var reelt et ændringsforslag til budgettet og blev trukket tilbage.

**j. Forslag om ny administrator.**

Dirigenten oplyste at han ikke kunne være dirigent på et forslag der omhandlede ham selv, og overlod med forsamlingens tilslutning dirigenthvervet til bestyrelsesmedlem Bettina Gilmour. Niels Bille fremlagde forslaget og oplyste at han opfattede administrator som "partisk" og "sammenspist" med bestyrelsen.

Forslaget og forslagsstiller blev fra flere sider kritiseret for at insinuere og mistænkeliggøre bestyrelse og administrator. Flere andelshavere fortalte at de havde en meget positiv opfattelse af administrator. Forslagsstillerne trak herefter forslaget tilbage.

**k. Forslag om fastholdelse af husleje efter gamle fordelingstal.**

Forslaget var reelt ændringsforslag til forslag a, og blev behandlet der.

**l. Forslag om at rydning og tømning af kælder og loft påhviler de enkelte opgange.**

Paw Petersen fremlagde forslaget og prøvede forgæves at forklare forsamlingen hvad meningen var.

Forslaget blev forkastet med 2 stemmer for, mens resten stemte imod.

**m. Forslag om at reducere hensættelser.**

Forslaget var reelt ændringsforslag til regnskabet og blev behandlet der.

**6. Valg til bestyrelsen.**

---

Uden modkandidater blev formand Per Koch og bestyrelsesmedlem Bettina Gilmour genvalgt for 2 år. Som nye suppleanter for 1 år blev uden modkandidater valgt Roland Jørgensen og Benny Kristensen.

Bestyrelsen består herefter af:	(valgt til år)
Per Koch, formand	2008
Betina Gilmour	2008
Ole Kristensen	2007
Rene Stegger	2007
Lea Tøt Nielsen	2007

**7. Eventuelt.**

---

Fra debatten under eventuelt kan nævnes:

- Forslagsstillere med vedtægtsændringsforslag bør opfordres til at formulere disse inden generalforsamlingen.
- Trappeopgange er skrammede og trænger til maling.
- Søren Bjerregaard orienterede om overvejelser om fibernet / IT-net til udgift på rundt regnet kr. 100.000,-. Abonnementet vil evt. kunne holdes på kr. 10,- pr. måned pr. bruger. Der bliver runddelt særskilt orientering herom.

- 0 -

Intet yderligere at protokollere. Generalforsamlingen hævet kl. 22.35.

Dirigent og referent



Advokat John Førslev

Bestyrelsen:



Per Koch, formand



Bettina Gilmour



Ole Kristensen



René Stegger



Lea Tøt Nielsen

# **Bestyrelsens beretning**

**A/B Enghave, Generalforsamling den 27. april 2006**

## **Så skal vi til den igen.**

Vores generalforsamling denne gang vil være meget omfattende, da vi skal stemme om omlægning af andelspriser fra fordelingstal til m<sup>2</sup> priser. Vi skal fordele opskrivningen af ejendommen mellem andelen og vedligeholdelse af ejendommen.

## **Tømning af loftsrum.**

Vi er ved at undersøge hvad det koster at tømme lofterne og hvornår vi kan få det gjort. Det kan være ret svært at skaffe folk til det. Der kommer opslag op om hvornår det vil foregå.

## **Tømning af kælderrum.**

Der vil komme besked ud, når vi skal holde arbejdsweekend. Der har vi planer om at tømme vores kælderrum og hvis der er tid male træværk i gården.

Andelshaverne skal ikke misforstå ordet "arbejdsweekend", selvfølgelig skal der da arbejdes men det er også hygge og samvær. Det var der mange som sagde det var sidst vi havde en arbejdsweekend.

## **Udskiftning af nøgler.**

Da der vær adskillige låse, både i hoveddørene og bagdørene som blev udskiftet fik vi problemer med nøglerne. Bestyrelsen besluttede derfor at sende en seddel ud så beboerne kunne få deres nøgler udskiftet. Dette er sket, men der er stadig nogle nøgler som er bestilt, men ikke afhentet.

Der er også blevet monteret en automatisk døråbner på vores port.

## **Græsplæne.**

Vi vil igen i år forsøge at gøre græsplænen pæn, med forårs såning og gødning.

## **Taget.**

I skrivende stund, har vi fået lovning på at der bliver sat stillads op vi nr. 2 for reparation af tag samt taget i nr. 33.

## **Graffiti.**

Vi har tegnet kontrakt med Københavns Kommunes Graffiti afdeling. Så nu skulle vi være fri for maling af vægge og døre. Der bliver kontrolleret hver dag.

## **Altaner.**

Vi har fået lidt materiale på altaner, men uden priser. Vi har dog fået oplyst at det koster mellem 70.000,- kr. til 100.000,- kr., hvis vi får tilladelse fra kommunen.

Angående tagterrasse, mangler vi stadig at få en pris på denne.

### **Dørtelefoner.**

Vi er ved at få de sidste tilbud på nye dørtelefoner eller reparation af de gamle.

### **Skraldecontainer.**

Når vores containere er fyldte med skrald, bedes beboerne gå videre hen til de næste rum med containere. Vi er med til at betale for alle containere i de 3 skralderum, altså 18 containere.

### **Fælleslokalet.**

Vi er ved at forny og opdatere vores kokken, med diverse dele til 36 personer. Vi vil skifte de gamle komfur ud, da det er defekt.

### **Salg af lejligheder.**

Vi har siden sidste generalforsamling og frem til 1. april 2006 solgt 8 lejligheder. Der er både bytning og overtagelse fra familie.

Vi har lidt problemer med at folk stiller deres klap- barnevogne i porten. Vi håber folk vil stille dem i de dertil indrettede rum, så alle kan komme igennem porten.

Vi har købt en ny håndsaltspreders til vinter bekæmpelse og så er vi ved at undersøge hvad en ny fejmaskine koster.

Vi har fået lavet en rapport over vores ejendom, som vi skal tage stilling til. Den går over 10 år, men vil blive lavet mere detaljeret.

Der er blevet monteret en ventilator i vaskeriet, så der er bedre udluftning.

Vores fedtbrønd i gården er blevet spulet og rensset, og skulle så være god igen.

Der er blevet afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor det endelig blev vedtaget at lave en børneventeliste.

Vi har fået et tilbud på at blive tilsluttet fibernet samt IP telefoni. Det vil blive uddybet nærmere på generalforsamlingen.

Vi håber vi får en saglig debat på generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen A/B Enghave

År 2006, den 19. januar, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Enghave i mødelokalet. Formanden Per Koch bød velkommen.

## 1. Valg af dirigent.

---

Som dirigent valgtes administrator, advokat John Ferslev, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at ingen havde indvendinger herimod. Dagsorden var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 80 andelshavere var 25 stemmer repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt (senere i alt 30). Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

## 2. Forslag om endelig vedtagelse af forslag om ny bestemmelse i vedtægternes § 13, stk. 2 om fortrinsret til børn.

---


Forslaget der var foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 1. september 2005 blev endeligt vedtaget med 26 stemmer for og 4 imod.

- 0 -

Bestyrelsesmedlem René Stegger orienterede om at forslag om ændrede andelspriser vil blive medtaget på den ordinære generalforsamling.

Intet yderligere at protokollere. Generalforsamlingen hævet kl. ca. 19.15.

Referent og dirigent:

  
Advokat John Ferslev

Bestyrelsen:

  
Per Koch, formand

  
Bettina Gilmour

  
Ole Kristensen

  
René Stegger

  
Lea Tøt Nielsen