

År 2007, den 10. maj, 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. 2 forslag var indleveret for sent og kunne derfor ikke behandles som selvstændige forslag, men blev reelt behandlet under andre punkter. Et rettidigt indleveret forslag var ved en fejl ikke hængt op eller omdelt, men ingen protesterede mod behandlingen.

Dirigenten oplyste at 36 af i alt 82 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning.

Formanden henviste til den omdelte beretning, og supplerede denne.

Fra debatten herom kan nævnes

- ønske om plan / skriftligt tilbud ved ledige lejligheder. I dag ringes rundt til ventelistekandidater. Kritik af at ikke alle på ekstern venteliste blev kontaktet blev afvist. Den konkrete kandidat havde ikke betalt gebyr og var derfor slettet af listen
- lad være med at ofre penge på kælderens under porten – fyld den op med jord
- der er endnu ingen endelige planer om renovering af køkkenetrapper eller den øvrige byggesag.

Dirigenten konstaterede herefter med alles tilslutning at beretningen var godkendt med alle stemmer for.

3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab. Herunder forslag om at lægge seneste offentlige vurdering (kr 109 mio) til grund for regnskab og at andelspriserne forhøjes til 13.000,- pr m² pr 1. august.

Administrator gennemgik årsregnskabet og herunder hensættelser og andelsværdier. Dernæst redegjorde bestyrelsesmedlem René Stegger for bestyrelsens overvejelser i forbindelse med forslaget om at forhøje andelsværdierne til kr. 13.000 pr. m². Specielt var der ingen grund til at benytte valuar, når den offentlige vurdering var steget så meget. På den anden side var det nødvendigt at afsætte et væsentligt beløb til sikring mod fald i ejendommens værdi, hvis renten skulle fortsætte med at stige. Såfremt ejendomsværdien næste år er uændret, er der mulighed for at forhøje andelsværdien yderligere.

Der var herefter debat, hvorunder Niels Bille påbegyndte oplæsning af en skrivelse som han havde delt rundt umiddelbart inden generalforsamlingen. Dirigenten stoppede ham, da indlægget ikke vedrørte årsregnskab og andelspriser. Niels Bille valgte at forlade generalforsamlingen. Niels Billes bisidder forlod ikke umiddelbart generalforsamlingen, heller ikke da han blev bedt herom, og dirigenten besluttede derfor en pause indtil bi-

sidderen havde forladt lokalet, idet en bisidder netop kun er en bisidder og ikke må være alene på en generalforsamling.

Efter pausen var der yderligere debat om særligt andelspriser og hensættelser, og Maria Bjerre fremsatte et ændringsforslag om at begrænse andelspriserne til kr. 10.000 pr. m². Ændringsforslaget blev imidlertid trukket tilbage, og regnskab og andelspriser på kr. 13.000 pr. m² pr. 1. august 2007 blev herefter vedtaget med alles stemmer for, på nær 1 der stemte blankt. Ingen stemte imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke forslag om forhøjelse i år.

Administrator fremlagde budgettet og kommenterede flere poster.

På spørgsmål herom forklarede formanden om byggesagen, at denne formentlig kunne starte i sommer eller mere sandsynligt til efteråret. Herefter konstaterede dirigenten med alles tilslutning at budgettet var godkendt med samtlige stemmer for.

5. Forslag.

a. Forslag om at udføre diverse vedligeholdelsesarbejder som fællesarbejde på 1 arbejdsdag i 2007, jf vedtægtens § 8, stk. 3. Herunder foreslås at manglende deltagelse skal koste kr. 500.

Bestyrelsen fremlagde kort forslaget, der var identisk med tidligere år, blot at gebyret var forhøjet til kr. 500. Der var herefter debat, hvorunder flere efterlyste mulighed for at arbejde på andre dage, hvilket bestyrelsen gav tilsagn om var muligt, hvis man henvendte sig til bestyrelsen i god tid.

Dirigenten konstaterede herefter med alles tilslutning at forslaget var vedtaget med samtlige stemmer for.

Følgende forslag, bortset fra forslag d, er fremsat af Paw Petersen og Brune Lüdere:

b. Forslag om at direktør Lars Wissmann bliver foreningens nye valuar.

Forslagsstillerne trak forslaget tilbage.

c. Forslag om fast dato for ordinær generalforsamling, fx sidste torsdag i april.

Paw Petersen fremlagde forslaget som en ide til vedtagelse, og der var opbakning her til. Dog kan en fast dag kollidere med bl.a. påske, og generalforsamlingen besluttede i stedet at fastsætte datoen for næste års generalforsamling og fremover medtage datoen for næste års generalforsamling som fast punkt på generalforsamlingen.

Næste års generalforsamling bliver således afholdt 29. april 2008.

d. Forslag fra Søren Bjerregaard Kjær og Marie Sochholm om at principgodkende at der opsættes individuelle altaner / franske altaner for de andelshavere der ønsker dette, mod at de selv afholder hele udgiften.

Søren Kjær forelagde forslaget og blev støttet af Maria Bjerre der havde fremsat lignede forslag, men indleveret dette for sent.

Der var derefter lang debat som dels viste stor interesse for altaner, ikke kun mod gården, men evt. også mod gaden, men samtidig viste en del usikkerhed om flere forhold. Endelig mente enkelte at alle burde have altaner. Debatten endte med at der blev nedsat et udvalg, der skal fremsætte et mere detaljeret forslag til en senere generalforsamling. Udvalget består af Søren Kjær, Maria Bjerre, Rikke Refsbæk, Bettina Gilmour, Trine Uhrskov og Nanna Callesen.

e. Forslag om revision og fremvisning af vedtægter.

Paw Petersen fremlagde forslaget, idet han var utryg og ikke mente at bestyrelsen håndterede ventelisterne korrekt. Bestyrelsen tilbageviste kritikken og henviste forslagsstiller og andre til at møde op i kontortiden hver måned, hvor alle lister om venteliste mv. kan gennemses. Forslagsstiller trak herefter forslaget. Flere andelshavere kritiserede forslagsstiller for forslaget, der også var fremsat sidste år i anden form. Hvorfor denne mistillid til den generalforsamlingsvalgte bestyrelse?

f. Forslag om overtage Fisker til egne aktiviteter.

Paw Petersen fremlagde forslaget og begrundede dette med støjen fra Fisker, de utilpassede unge osv. Administrator gjorde opmærksom på den muligt skattemæssige konsekvens af at overtage Fisker til eget brug og advarede herimod.

Der var herefter længere debat for og imod, hvorunder bl.a. bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at kontakte Fiskerens leder direkte, såfremt der var problemer, eller bl.a. deltage i Fiskerens Åbent-hus arrangementer mv. På administrators foranledning blev forslaget ændret til forslag om at Fisker opsiges med henblik på at leje ud til andre.

Forslaget blev forkastet, idet 5 stemte for, mens resten stemte imod.

Trine Uhrskov oplyste at hun gerne ville være kontaktperson til Fisker.

g. Forslag om "fjernes uden ansvar"-skilte på facaderne.

Paw Petersen fremlagde forslaget og kritiserede de mange cykler. Der var herefter debat, hvorunder blev oplyst

- at portåbneren jævnlige ikke virker (få anden nøgle)
- ønske om flere cykelstativer. Der er ikke plads nok i gården. Evt. gerne stativer på facaderne eller i stedet for p-pladser
- det er ok med gæsters cykelparkering op ad facaden
- ønske om en gedigen cykelkælder med nem adgang mv.

Bestyrelsen oplyste at der tidligere havde været indhentet tilbud på indretning af en egentlig cykelkælder under Flensborggade 37, men at det kun havde givet plads til ca. 25 cykler til en pris af ca. kr. 150.000.

Forslaget blev trukket tilbage.

h. Forslag om tilbud til alle større arbejder skal fremvises.

Paw Petersen fremlagde kort forslaget, men trak dette tilbage, da han blev gjort opmærksom på at alle større arbejder jo godkendes af generalforsamlingen.

6. Valg til bestyrelsen.

Uden modkandidater blev for 2 år genvalgt Ole Kristensen, René Stegger og Lea Tøt Nielsen. Bettina Gilmour ønskede at udtræde af bestyrelsen og for den resterende valgperiode på 1 år blev uden modkandidater valgt Roland Jørgensen.

Som suppleanter for 1 år blev uden modkandidater valgt Benny Kristensen og Søren Kjær.

Bestyrelsen består herefter af:	(valgt til år)
Per Koch, formand	2008
Roland Jørgensen	2008
Ole Kristensen	2009
René Stegger	2009
Lea Tøt Nielsen	2009

7. Eventuelt.

Fra debatten under eventuelt kan nævnes:

- ønske om lydisolering af fælleslokalets loft, evt. også gerne Fiskens loft. Bestyrelsen oplyste at det ikke var muligt at isolere lofterne grundet den i forvejen lave loftshøjde
- ros til bestyrelsen for dens arbejde / beretningen
- tilsvarende blev det oplyst at de nye thermodør og -vinduer til fælleslokalet var rigtig dyre. Der blev indhentet tilbud for 10 år siden til mere end kr. 200.000
- debat om brug af kælder efter tømning. Der er flere steder små rum der kan udnyttes som kælderrum, hvis der blot monteres dør. Dette skal i så fald være trådgitter, og det er fx ulovligt at opbevare malerbøtter.

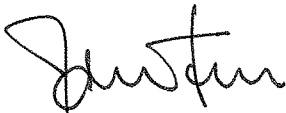
Afslutningsvis bad formanden om ordet og oplyste at bestyrelsen følte sig urimeligt kritiseret, idet især de 2 sidste generalforsamlinger havde været ganske hadske, men at det er få personer, der skaber problemerne. Det er jo ikke muligt for bestyrelsen at stå til rådighed 24 timer i døgnet, og bestyrelsen føler sig trådt på, selvom de udfører et stort arbejde. Søren Kjær og Rikke Refsbæk roste bestyrelsen for et glimrende arbejde og bekræftede at det kun er få personer, der er utilfredse. En ny andelshaver Kim havde erfaring fra andre andelsboligforeninger og roste bestyrelse og administrator for en god generalforsamling styret med hård hånd, god gennemgang af regnskab og budget, og med gode argumenter. Han havde stor respekt for bestyrelsens åbne linie.

Efter yderligere lignende indlæg blev generalforsamlingen afsluttet med klapsalver.

- 0 -

Intet yderligere at protokollere. Generalforsamlingen hævet kl. 21.55.

Dirigent og referent


Advokat John Ferslev

Bestyrelsen:


Per Koch, formand


Roland Jørgensen


Ole Kristensen


René Stegger


Lea Tøt Nielsen

Bestyrelsens beretning
A/B Enghave
Generalforsamling den 10. maj 2007

Vi vil starte vores beretning med at takke alle de beboere som deltog i rydningen af kældrene.

Vi startede den første weekend med kaffe, hvorefter der blev gået til den, skal jeg love for.

Det var simpelthen arbejdsheste som ikke var til at stoppe. Det viste sig hurtigt at begge containere blev fyldt op lørdag, så vi aflyste søndag.

Næste weekend var der mange piger på holdet, de fyldte hurtig containerne op, og bar resten fra kældrene op på græsplænen, **godt gået piger.**

Vi fik 2 containere til storskrald fra R98 til resten, som voksede på græsplænen i 14 dage, inden weekenden hvor containeren kom. Græsplænen blev støvsuget derefter, også en tak til Johnny fra gårdlauget for hjælpen.

Ang. mødedeltagelsen:

Den var som sædvanlig ikke særlig stor, så dem som kom, måtte knokle det mere.

TAK endnu engang TAK.

Igen i år skal vi stemme om andelspriser.

Da vores ejendom er steget helt vildt, har bestyrelsen et forslag om m² pris og hvad vi mener, skal ligge til kommende vedligeholdelse.

(Facade – brønde – vaskeri – hotel – festlokale - vinduer – tag – lofter – kældre – osv.)

Tømning af lofter:

På nuværende tidspunkt har vi ikke fået et tilbud på tømning af lofter.

Græsplæne:

Omforandringer – blomsterbede – børnelegeting – m.m.

Vi vil kontakte gårdlauget om tilskud til disse ting..

Taget i nr. 2.

Er repareret og tag i nr. 35 er snart færdig, men zinkranden mellem fladt og skråt tag, skal udskiftes.

Dørtelefoner:

Nr. 2 har fået nyt dørtelefonanlæg og resten af opgangene følger efter nu.

Salg af lejligheder og sammenlægninger:

Salg af lejligheder

René og Roland, der står for salg af lejligheder samt foreningens ventelister, har i det sidste år haft 6 salg af lejligheder hvoraf de 3 salg er sammenlægninger af 2-værelses lejligheder og i et enkelt tilfælde var der tale om et længere varigt ulovligt fremleje, hvorved andelshaveren blev ekskluderet af foreningen.

Vi havde et salg af en stuelejlighed i nr. 35, hvor de omkring liggende lejligheder ikke var i en sammenlægning, og vi måtte igennem den eksterne venteliste uden held, hvorefter andelshaveren selv måtte finde en køber.

Vi er i øjeblikket i gang med at sælge lejligheden i nr. 35 på 5.tv. og har i de kommende måneder yderligere 2 lejligheder til salg.

Beboerhotel:

Trænger til vedligeholdelse, så vi planlægger reovering og montering af gaskomfur.

Hotellet:

Er rigtig godt besøgt - også i hele 2006.

Så mangler vi bare at lejerne gør bedre rent, når hotellet skal afleveres efter brug.

Festlokalet:

Der sker de mærkeligste ting i lokalet:

Først forsvinder vores ur, så spejlet i baderummet, derefter vores billeder på væggene samt også brusehovedet fra baderummet.

Men så finder vi uret bag vaskemaskinerne.

Pludselig er spejlet på plads igen, og hvis vi venter længe nok kommer billederne måske også retur ?

Dette lokale er godt besøgt ligesom hotellet, men også her mangler der bedre rengøring efter brug.

Vi har fået lave en brønd i gården ud for nr. 33, hvor den var undermineret af rotter. Det samme gjaldt for brønden ud for nr. 2. Her blev nedløbet mellem nr. 2 og nr. 4 ført under fortov til brønden, efter reovering.

Vi har også fået ny strømforsyning ud for porten ved nr. 61.

Port:

Dækket i vores port revner.

Det gælder også væggene i porten. Vi har sat en ingeniør i gang med at udfærdige en rapport for reovering og pris herpå.

Køkkentrapper:

Udbudsmaterialet til reovering af køkkentrapperne mangler vi i skrivende stund. Men det er også blevet mere omfattende end først beregnet.

Kælderrydning

I forbindelse med kælderrydningen blev der konstateret 2 st. 30 cm kloakrør, som er revnet og slidt op. Der går fra gården til gaden. Der er også en del el og jern i nr. 2 som skal skæres ned.

Vi har i årets løb haft skadedyr i en af vores opgange, det skulle nu være løst efter at firmaet Rentokil Skadedyrskontrol har været der.

Blomster i gården:

Mona og Christina har lovet at beplante gårdens blomsterbede.

Venlige hilsner

Bestyrelsen