

År 2008, tirsdag, den 29. april, kl. 19:00 afholdtes i mødelokalet, Enghave Plads 3, 1670 København V, ordinær generalforsamling i

A/B Enghave

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Redegørelse for fordele, omkostninger, kapacitet m.v. ved evt. installation af fibernet i ejendommen v/ *Fiberby ApS*.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab for år 2007 og evt. revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og andelsværdien (andelskronen).
5. Forelæggelse af drifts – og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
6. Forslag.

Drøftelse og stillingtagen til bestyrelsens forslag om;

- a) Meddelelse af bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende et beløb på ca. DKK 125.000,- inkl. moms til nødvendig installation af fjernbetjente varmemålere i ejendommen.
- b) Installation af et Fiberby-fibernet i ejendommen og indgåelse af serviceaftale i tilknytning hertil. Vedtagelse af dette forslag vil indebære, at den månedlige udgift til internet opkobling stiger fra DKK 36,- til DKK 100,- pr. måned.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen redegøre for og motivere forslagene.

7. Valg af bestyrelse og formand, suppleanter, revisor og administrator.
På valg er; Per Koch (fmd.) og Roland Jørgensen.
8. Eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 1:

Generalforsamlingen blev på anmodning fra bestyrelsen påbegyndt med afholdelse af 1 min. stilhed i anledning af flere medlemmer / beboeres alt for tidlige bortgang.

Bestyrelsesformanden, Per Koch bød herefter velkommen og foreslog, at foreningens administrator, AdministratorGruppen A/S v/ den daglige kontaktperson, Ole Hjelt blev antaget som dirigent og referent. Der var ingen modkandidater, hvorfor Ole Hjelt således blev valg som dirigent og referent.

Dirigenten oplyste, at der tilstede på generalforsamlingen var 49 medlemmer, heraf 10 ved fuldmagt. Endvidere var Fiberby ApS repræsenteret ved Jakob Frederiksen.

Dirigenten redegjorde for bestemmelserne i foreningens vedtægter om indkaldelse til og afholdelse af ordinær generalforsamling og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet og således beslutningsdygtig.

Ad dagsordenens pkt. 2:

Jakob Frederiksen, Fiberby ApS redegjorde for etableringen af dette selskab og for selskabets arbejdsområder og kompetencer.

For så vidt angår det tilbud der er afgivet til foreningen oplyste Jakob Frederiksen, at tilbuddet indebærer at tilslutningen til Fiberby ApS's installation er gratis for beboerne ved accept af tilbuddet, medens de medlemmer der først senere måtte ønske at blive tilsluttet skal betale DKK 500,- pr. tilslutning. Endvidere oplyste Jakob Frederiksen, at tilslutningsomkostningerne er "lagt oveni" den månedlige udgift. Endelig oplyste Jakob Frederiksen, at overgangen til Fiberby ApS's installation i givet fald vil tage nogen tid, idet garvearbejdet påregnes at ville tage ca. 3 måneder.

Det blev præciseret, at hvis man overgår til Fiberby ApS, vil de medlemmer der ikke tilslutter sig nu, blive frakoblet net-forbindelsen.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til Fiberby ApS.

Ad dagsordenens pkt. 3:

Bestyrelsesformanden, Per Koch aflagde på bestyrelsens vegne beretning for den forløbne regnskabsperiode.

(Kopi af bestyrelsens beretning er vedhæftet nærværende referat)

I tilknytning til beretningen oplyste formand Per Koch, at bestyrelsen vil tage initiativ til en gårdfest og at det tidligere altan-udvalg er nedlagt og arbejdet med altanprojektet overdraget til Kim Clemmensen, der vil forestå og varetage dette alene.

Efter drøftelse og besvarelse af enkelte spørgsmål, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 4:

Dirigenten fremlagde og forelagde det af Revisionsaktieselskab Gyrn Lops Brandt udarbejdede årsregnskab for år 2007.

I henhold til årsregnskabet har foreningen i regnskabsperioden realiseret et resultat af ordinær drift på ca. DKK 269.000,-. Resultatet andrager ca. DKK 98.000,- efter betaling af afdrag på prioritetsgælden. Resultat efter ekstraordinære poster (dørtelefonlæg) er negativt med ca. DKK 110.000,-. Dette resultat er som bestyrelsen har forventet og anses for meget tilfredsstillende.

Foreningens balance udviser pr. 31.12.2007 aktiver og passiver for ca. DKK 115 mio. og en egenkapital på ca. DKK 75 mio.

Efter drøftelse godkendte generalforsamlingen enstemmigt årsregnskabets drifts- og balance poster.

Dirigenten gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene (andelskronen). Bestyrelsen foreslår, at andelsværdien pr. 31.12.2007 og indtil næste generalforsamling, fastsættes til DKK 14.000,- pr. m2, hvilket for foreningen som helhed svarer til i alt ca. DKK 74.3 mio.

Der blev fra generalforsamlingen stillet spørgsmål om, hvilke betragtninger der ligger til grund for bestyrelsens forslag til værdiansættelse (andelskronen). Dirigenten redegjorde herfor og oplyste bl.a., at man i bestyrelsen er enige om, at det efter et forsigtighedsprincip er tilrådeligt at hensætte / reservere beløb til imødegåelse af evt. værditab på foreningens ejendom og til fremtidig vedligeholdelse m.v.

Generalforsamlingen besluttede herefter at behandle et af medlemmerne, Pau Petersen og Niels Bille stillet forslag (Forslag 5, nr.1) om, at andelsværdien fastsættes til DKK 18.000,- pr. m2. Forslagsstillerne havde lejlighed til at redegøre for og motivere forslaget, der herefter blev drøftet og behandlet.

Dirigenten stillede forslaget (Forslag 5, nr.1) til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet alene 5 medlemmer stemte for forslaget.

Dirigenten stillede herefter bestyrelsens forslag til afstemning. Dette forslag blev vedtaget, idet alene 5 medlemmer stemte imod.

Værdien af andelene andrager herefter med virkning fra den 29.04.2008 og indtil næste ordinære generalforsamling, DKK 14.000,- pr. m2.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Dirigenten redegjorde for det i årsregnskabet indeholdte budget for år 2008. Budgettet er baseret på en statisk fremskrivning af udgifterne for år 2007 til år 2008. Budgettet forudsætter ingen ændring i boligafgift i år 2008.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål, satte dirigenten budgettet til afstemning. Budgettet blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Ad dagsordenens pkt.6:

Dirigenten oplyste, at der udover de 2 forslag der er anført i indkaldelsen til generalforsamlingen, er indkommet 7 forslag fra medlemmerne. Af disse 7 forslag et 1 forslag (låneudgifter ved fremleje) indkommet for sent og kan således ikke behandles.

Ad forslag a) – fjernbetjente varmemålere:

Formanden Per Koch redegjorde for det tilbud som foreningen har modtaget vedrørende installation af fjernbetjente varmemålere. De eksisterende varmemålere skal udskiftes og bestyrelsen finder det derfor praktisk at de nye varmemålere er fjernbetjente, således at man ikke nødvendigvis behøver at være hjemme når der skal foretages aflæsning. Prisen for de nye

varmemålere andrager ca. DKK 125.000,-, inkl. moms. Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til at indkøbe nye fjernbetjente varmemålere for et beløb på ca., DKK 125.000,- inkl. moms.

Ad forslag b) – tilslutning til Fiberby ApS:

Dirigenten henviste for så vidt angår dette forslag til Fiberby ApS's redegørelse under dagsordenens pkt. 2 og præciserede på ny, at vedtagelse af dette forslag om at overgå til Fiberby ApS vil indebære, at de medlemmer der ikke tilslutter sig Fiberby ApS's installation, vil blive frakoblet net-forbindelsen. Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget, idet alene 2 medlemmer stemte imod.

Ad forslag 1) – hundehold:

Forslagsstilleren (Martin Koch) havde lejlighed til at redegøre for og motivere forsalget. Efter drøftelse blev forslaget tilbagekaldt af forslagsstilleren, der dog forbeholdte sig ret til at genfremsætte forsalget på en senere ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Ad forslag 2) – nye vaskemaskiner:

Forslagsstilleren (Malene M. Bruun) havde lejlighed til at redegøre for og motivere forsalget. Efter drøftelse blev forsalget enstemmigt vedtaget og det blev samtidig vedtaget at overlade det til bestyrelsen at afklare, hvorvidt der i vaskeriet kan installeres 2 eller 3 nye maskiner.

Ad forslag 3) – køb / salg af "Hotellet":

Forslagsstilleren (Tina Jørgensen) havde lejlighed til at redegøre for og motivere forsalget. Efter drøftelse blev det enstemmigt vedtaget, at den førstkommende ledige lille (49m²) lejlighed i stueetagen købes af foreningen og fremtidig fungere som "hotel", medens det nuværende "hotel" på samme tidspunkt sælges til Tina Jørgensen.

Ad forslag 4 – vaskekort-system.

Forslagsstilleren (Ditte og Betina Dreier og Trine Hougaard) havde lejlighed til at redegøre for og motivere forsalget. Efter drøftelse blev det vedtaget, at bestyrelsen skal arbejde med et projekt om evt. etablering af et vaskekort-system, indhente priser m.v. og senere redegøre for projektet. 2 medlemmer stemte imod.

Ad forslag 5, nr. 2 – låneomlægning:

Dirigenten oplyste, at administrator løbende undersøger om der med fordel for foreningen kan gennemføres låneomlægning og / eller låne konvertering. Forslagsstillerne (Pau Petersen og Niels Bille) ønskede herefter ikke dette forslag sat til afstemning.

Ad forslag 6 – Centralsug:

Forslagsstilleren (Trine og Camilla) havde lejlighed til at redegøre for og motivere forsalget. Efter drøftelse blev forslaget omformuleret, således at foreningen optager forhandling med de 2 medlemmer der har brugsretten til skorstenene om køb / overtagelse af brugsretten. Rettighedshaverne er indforstået med at afhænde brugsretten til foreningen, mod en rimelig kompensation. Efter overtagelse af brugsretten etablerer foreningen centralsug på en skorsten i hver opgang. Det omformulerede forslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 7:

Dirigenten oplyste at der skal vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer, idet Per Kochs og Roland Jørgensens valgperioder udløber samt 1 bestyrelsesmedlem for den resterende del af afdøde Ole Kristensens valgperiode. Endvidere skal der vælges formand for bestyrelsen samt 2 suppleanter.

Der blev herefter gennemført valg.

Bestyrelsen udgøres herefter af;

Per Koch	(på valg i år 2010)
Roland Jørgensen	(på valg i år 2010)
Søren Kjær	(på valg i år 2009)
René Stegger	(på valg i år 2009)
Lea Tøt Nielsen	(på valg i år 2009)

Søren Kjær blev valgt i stedet for afdøde Ole Kristensen og er således alene valgt til år 2009.

Som formand for bestyrelsen blev enstemmigt genvalgt Per Koch.

Som suppleanter for 1 år blev valgt;

Kristian Bønnelykke
Ditte Lauritzen

Som revisor og administrator blev enstemmigt valgt / genvalgt henholdsvis:

Gyrn Lops Brandt
Statsautoriserede revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal.
1612 København V.

og

Administratorgruppen A/S
Livjærgade 17
2100 København Ø.

Ad dagsordenens pkt. 8:

Formanden oplyste, at generalforsamlingen i år 2009 vil blive afholdt **tirsdag den 28. april 2009, kl. 19:00** i mødelokalet.

Kim Clemmensen redegjorde kort for fremgangsmåden ved ansøgning om tilladelse til opsætning af altaner og for den forventede størrelse af altanerne. Kim Clemmensen oplyste at han ønsker at være alene om forberedelsen af altanprojektet og således ikke ønsker flere deltagere i "altanudvalget".

Følgende forhold blev herefter drøftet;

- Muligheden for at overdække cykelskuret.
- Fremlejeforhold og de regler der regulerer fremlejeforhold.
- Grills skal fjernes fra væggene og man bør ikke anvende tændvæske.
- Naboer på begge / alle sider bør orienteres, når man skal holde fest.
- Viceværten skal anmodes om at give grills et eftersyn.
- Uret ved vaskeriet skal kontrolleres med hensyn til åbningstider.
- Bestyrelsen arbejder med planer om at lydisolere hos "Fisken".

- Bestyrelsen arbejder med planer om at lydisolere hos "Fisken".
- Bestyrelsen arbejder med planer om en hjemmeside og vil inddrage Kristian Bønnelykke i dette arbejde.
- Alle opfordres til at kontakte bestyrelsen såfremt der er problemer, f.eks. med hundeefterladenskaber.
- Det blev oplyst, at flere har haft indbrud.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent og referent:

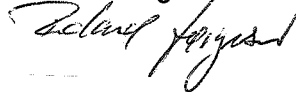

Ole Hjelt

I bestyrelsen:

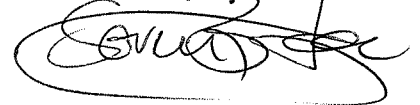
Per Koch (fmd.)



Roland Jørgensen



Søren Kjær



René Stegger



Lea Tøt Nielsen



Bestyrelsens beretning

A/B Enghave

Generalforsamling den 29.-04.-2008 , kl.19:00, i beboerlokalet.

Som alle sikkert har bemærket har vi efter sidste generalforsamling skiftet administrator, Til Administrator Gruppen.

Da John Ferslev stoppede og solgte sin praksis.

Det har taget sin tid at komme ind i et nyt firma, men det ser nu ud til at virke fint.

I den forbindelse har vi overdraget byggesagen med vores køkkentrapper (som er løbet helt vildt op i pris) til Administrator Gruppens tekniske afdeling. Som vil udarbejde en ny byggeplan. Ligeledes har vi også fået en ny vurderingsmand til salg af lejligheder.

Der skal også udarbejdes en plan over et nyt dæk i porten, som ikke har det så godt.

Igen i år vil vi lave en arbejdsweekend, hvor vi skal male beboer hotellet og stakittet i gården, samt nedtagning af resten af brædderne i kældrene. Ligeledes skal legehuset flyttes..

Der er også planer om at lave tremmekælderrum, i de kældre det er muligt, til de beboer som ikke har loftsrum.

Som aftalt har vi fået tømt loftgange og tørrerum, det var en større omgang. Det blev tømt over taget og ned i en container som stod ved nr. 61, hvor der var sat stillads op.

Vi er ved at få tilbud om nye varmemålere til radiatorerne, som så kan aflæses elektronisk fra gaden.

Vi har haft en del reparation af tagpap på taget bl.a. ved nr. 35 – 61 – 2, det skulle nu være færdigt. Men hvis nogle af beboerne opdager at der er fugt på/ i deres loftsrum vil vi gerne have det at vide.

Der er blevet opsat nye dørtelefoner, som efter en kort indkørsel skulle virke fint, nu mangler vi bare at få alle de rigtige navne op.

Til højre for nr. 33 i gården har vi haft en større reparation af fedtbrønden. Vandet løb ind i kælderen i nr. 33, hvor der ikke lugtede særligt godt.

De to rør i nr. 33 og nr. 2 er blevet skiftet i deres fulde længde, fra gård til gade.

Hvis nogle ikke skulle vide det: så er der et storskralds rum, nede ved boldbanen ved udgangen til Sankelmarksgade og ikke ved skraldecontainerne. Ligeledes skal papkasser rives i stykker og lægges i containeren, vi har også en til aviser og reklamer, lige inde for porten. TAK

Da sidste års bestyrelsesmiddag ikke blev afholdt, har vi besluttet af afholde en grilldag i gården, med lidt vin og vand.

Nærmere om dato og tid.

Vi har også talt om at afholde fastelavns – tønde - slagning i gården for børnene til næste år. Der er jo kommet børn nok nu til det, og måske øl – vin til de voksne.

I barnevogns rummene, er lavet en hylde til ”langtidsparkering” af barnevogne – klapvogne.

En del af vores tagrender er blevet repareret.

Alle vores brønde i gården har fået en TV – gennemgang og er blevet renset.

Vi vil bede beboerne om at begrænse deres askebægre i vindueskarmene på køkkentrapperne, samt på gesimserne og ikke smide skodder ud af vinduerne.

Det er efterhånden ved at være en fast vane at stille ting på repoerne, både på for og bag trapperne, samt at skrue ting op på dørene.

DETTE ER IKKE LOVLIGT IFØLGE BRANDVEDTÆGTERNE

Vi vil også henstille til beboerne, når de har båret byggemateriale op til døren, at tage det med ind i lejlighederne ellers bliver trapperne mere ødelagte end de er i forvejen.

FESTLOKALE OG BEBOERHOTEL:

Benny og Lea står for udlejning af festlokale og beboerhotel og har i denne sammenhæng udarbejdet diverse sedler for udlejningsprocedurer, inventar og rengøring.

De har desuden indkøbt fladskærms - TV med DVD - afspiller, ghettoaster, dyner, puder, topmadrasser og diverse køkkengrej til hotellet samt køkkengrej til festlokalet.

Der er også opsat bygaskomfur, så vi ikke skal skifte flaske mere.

Nu mangler vi bare at bruge en arbejdsweekend på at få malet, fjernet gulvtæpper m.m. i hotellet, så det bliver rigtigt lækkert.

Både festlokale og beboerhotel bliver flittigt brugt, og det er jo dejligt. Desværre har vi flere gange oplevet, at ting forsvinder begge steder fra, så vi vil anmode beboerne om at benytte inventarlisterne til at holde styr på foreningens og egne ting.

Vedr. salg af lejligheder:

Da den offentlige vurdering på vores ejendom steg fra 45 op til 109 millioner og generalforsamlingen vedtog at andelsværdien skulle stige til kr. 13.000 pr, m2 var der mange andelshavere der tog beslutningen, at de ville sælge deres lejligheder i foreningen, så der har været ”meget travlt på kontoret”, vi har haft 15 salg og tendensen til at sælge fortsætter, vi har i øjeblikket gang i yderligere 5 salg.

Vi vil gerne gøre opmærksom på at der fra opsigelsen af en lejlighed og frem til den nye andelshaver overtager lejligheden, går 3 mdr. og sælget er altid til den første i måneden.

Det er René Stegger og Roland Jørgensen som står for salg af lejligheder.