

Generalforsamling AB ENGHAVE

TIRSDAG DEN 8. MAJ 2012

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning (er vedlagt)
3. Forelæggelse af årsregnskab (er vedlagt), og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts-og likviditetsbudget (er vedlagt) til godkendelse og beslutning om evt. Ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 1. Forslag om udlejning af fælleslokalet.
 2. Forslag om huslejestigning
 3. Forslag om tilføjelse til husorden
 4. Forslag fra Morten Svane om omfordeling af loftsrum
 5. Forslag til vedtægtsændringer
6. Valg
 - Valg til bestyrelse**

Thomas Lindvig er på valg

Malene Mørkbak Bruun er på valg
 - Valg af 2 suppleanter**

Kim Clemmensen er på valg
7. EVT

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Janni (Datea) vælges til dirigent og Ditte (AB Enghave) vælges til referent.

Der bydes velkommen til generalforsamlingen og dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt i forhold til vedtægterne.

Der er 30 fremmødte andelshavere og 5 fuldmagter. Dette vil sige at generalforsamlingen er beslutningsdygtig, men at der ikke kan vedtages vedtægtsændringer, da dette i følge vedtægterne kræver 2/3 af andelshavernes tilstedeværelse (altså 50 personer)

Ad 2. Bestyrelsens beretning

En del andelshaver er utilfredse med gårdens tilstand, og at der ikke bliver holdt orden gården. Det foreslås at dette tilføjes til viceværternes kontrakt og at der endvidere bliver opstillet askebægre i gården.

Bestyrelsens beretning tages til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgår regnskabet. Revisor har ikke fundet anledning til yderlig påtegning, og konstaterer at regnskabet giver et retmæssigt billede af foreningens økonomi. Regnskabet godkendes uden yderligere bemærkninger.

Ad 4. Forelæggelse af drifts-og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. Ændring af boligafgiften.

Der er budgetteret med en stigning i det månedlige bidrag til antenne (stiger til kr. 1.100,- pr. år) og internet (stiger til kr. 1.390,- pr. år), sådan at det svarer til den reelle udgift foreningen betaler. Denne stigning træder i kraft pr. 1/6/2012. Budgettet godkendes uden yderligere kommentarer.

Ad 5. Forslag

1. Forslag om udlejning af fælleslokalet. Der var en diskussion frem og tilbage. Flere andelshavere synes det er ærgerligt at miste brugsretten til lokalet, til trods for udsigten til den øgede indtægt. **Forslaget vedtages med 25 stemmer for, 7 stemmer imod og 3 stemmer blank**
2. Forslag om huslejestigning; **forslaget bortfalder.**
3. Forslag om tilføjelse til husorden. **Forslaget vedtages med 26 stemmer for, 2 stemmer imod og 7 stemmer blankt.**
4. Bestyrelsen stiller forslag om, at lånet som blev vedtaget omlagt på generalforsamlingen den 20. februar 2012, forhøjes med kr. 1.500.000,- til brug for indfrielse af kassekredit. Renterne på kassekreditten er højere end renten på lånet, hvorfor der vil være en rentebesparelse. **Forslaget blev enstemmig vedtaget.**
5. Forslag fra Morten Svane. Forslaget udskydes og i stedet nedsættes en arbejdsgruppe, der undersøger sagen nærmere, heriblandt hvad det vil koste at realisere projektet. Arbejdsgruppen består af Ida Hviid, Trine Christensen, Morten Svane, Sidse Hougaard. Paw Pedersen assistere med værktøj når projektet skal realiseres.
6. Vedtægtsændringer ang. finansiering af altaner. Der var generelt stor usikkerhed blandt andelshaverne, især i forhold til ejerskab og vedligeholdelse af altanerne samt forskellen på at være med i fælleslånet og finansiere altanen selv. **Forslaget vedtages ikke idet 15 stemmer for, 9 stemmer imod, 11 stemmer blanke.** I stedet indkalder bestyrelsen til et infomøde, hvor advokaten fra Datea vil være tilstede og forklare de forslåede vedtægtsændringer.

Ad 6. Valg

Valg af bestyrelse

Thomas Lindvig er på valg - genopstiller ikke

Malene Mørkbak Bruun er på valg – genopstiller.

Morten Svane stiller op til bestyrelsen og vælges.

Valg af 2 suppleanter

Kim Clemmensen er på valg - genopstiller

Anne Jeppesen stiller op som suppleant og vælges

Bestyrelsen består herefter af:

- Ditte Lauritzen (formand) På valg i 2013
- Jakob Johansen På valg i 2013
- Kristian Lykkestrand På valg i 2013
- Malene Mørkbak Bruun På valg i 2014
- Morten Svane På valg i 2014
- Kim Clemmensen (suppleant) på valg i 2013
- Anne Jeppesen (suppleant) På valg i 2013

Ad 7 Eventuelt

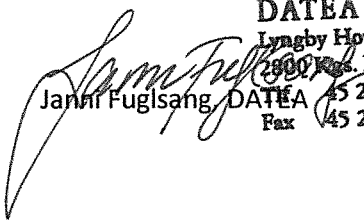
Eva spørger til risikoen ved Metrobyggeriet, og hvilken garanti vi har som foreningen, hvis der kommer skade på bygningen. Bygningen er fotograferet af Metroselskabet og det foreslås at bestyrelsen får fat i disse billeder, så vi har et bevis materiale i tilfælde af evt. skader.


Der nedsættes endvidere et gårdudvalg der består af Eva og Ida og det foreslås, at de sammen med Mette og Mette, der tidligere har givet udtryk for at de gerne vil stå for blomster m.m i gården, planlægger hvordan gården kan gøres mere hyggelig. Paw vil gerne assistere med værktøj. Der planlægges en arbejdsweekend i juni, hvor oprydning af gården vil blive prioriteret.

Jakob informere, at det forventes at byggesagen afsluttes ultimo juni og herefter kan vi gå i gang med at udbedre fejl og mangler. Lyset på lofterne vil få første prioritet.

Generalforsamlingen afsluttes omkring kl. 22.00 og der takkes for god ro og orden.

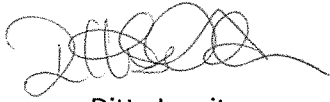
Lyngby, den 15/5 2012


DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kong. Lyngby
Janne Fugisang, DATEA 45 26 01 02
Fax 45 26 01 23




DATEA

København, den 11 /5 2012



Ditte Lauritzen

Jakob Johansen



Kristian Lykkestrand

Morten Svane



Malene Mørkbak Bruun

BESTYRELSENS FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

8.MAJ 2012

1.) Forslag om udlejning af fælleslokalet

Brugen af foreningens fælleslokale har de sidste par år været stærkt dalende og indtægten herfra derfor begrænset. I andet halvår 2011 og frem til dags dato har fælleslokalet således været lejet ud i alt 20 gange til 10 forskellige andelshavere. Der er altså både tale om få udlejninger og en lille andel af andelshavere, som benytter sig af muligheden for at leje lokalet.

På baggrund af en markedsleje undersøgelse gennemført af DATEA i 2011 forventer bestyrelsen, at en udlejning af fælleslokalet kan indbringe foreningen minimum 85.000 kr. årligt. Beløbet forventes at stige i løbet af de næste år i forbindelse med den kommende metrostation på Enghave Plads.

Foreningens fællesbad står over for at skulle renoveres. I den forbindelse vil indgangen til badet blive ændret, således at den for fremtiden vil blive gennem vaskerummet.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om bemyndigelse til at udleje fælleslokalet med tilhørende køkken på følgende generelle vilkår:

- Udlejningen må kun ske til erhverv / butikker med almindelig åbningstid; jf. §36, stk. 4 i foreningens vedtægter.
 - Udlejningen må ikke ske til erhverv med væsentlig gene; jf. §36, stk.4 i foreningens vedtægter.
 - Lejer er underlagt de i husordenens gældende regler (specifikt hvad angår støj).

(§36, stk. 4 i foreningens vedtægter.

De nærmere vilkår mellem foreningen og erhvervsandelshavere fastlægges i en kontrakt. Erhvervsandelene kan kun anvendes til erhvervsformål og må ikke give væsentlig gene for beboerne i ejendommen. Endvidere må anvendelsen ikke stride mod andres rettigheder i ejendommen. Til væsentlig gene betragtes på forhånd: Pornoforretning, grillbar, dyrehandel, fiskeforretning, restaurant, kro, bodega og værtshus. Aktiviteter inden for andre brancher betragtes ligeledes som væsentlig generende, såfremt de finder sted uden for normal butikstid. Dette gælder dog ikke revisionsvirksomhed, forsikringskontorer, ejendomsformidlere, advokater og andre stilfærdige liberale erhvervsudøvelser, som ikke giver anledning til større kundebesøg uden for normal butikstid.)

Hvis ovenstående forslag vedtages anmoder bestyrelsen, at den øgede lejeindtægt bruges til at betale for fremtidige vedligeholdelser .

2) Forslag om huslejestigning

Bestyrelsen foreslår en huslejestigning på 2% for at imødekomme udgifter til vedligeholdelse i det kommende år.

Hvis forslag 1 vedtages bortfalder dette forslag.

3) Forslag om tilføjelse til husorden

I forbindelse med den kommende opsætning af altaner foreslår bestyrelsen at nedenstående punkt føjes til foreningens husorden:

Det er ikke tilladt at benytte grill med trækul på altanerne. Kun brug af gasgrill og elektrisk grill er tilladt på alternene.

Forslag til AB Enghaves generalforsamling tirsdag den 8. maj 2012

Jeg foreslår, at vi ændrer på udnyttelsen af pladsen i loftrumene, sådan at hele loftets areal udnyttes bedst muligt til loftsrum. Det vil indebære, at tørrelofterne bliver inddraget samt at væggene, der deler de nuværende loftsrum, fjernes. Nye loftsrum vil så blive etableret på en måde, så alle andelshavere får et loftsrum, samt at disse loftsrum, i det omfang det er muligt, bliver lige store.

Bestyrelsen skal tage initiativ til etableringen af et udvalg, der skal planlægge udformningen og etableringen af de nye loftsrum.

Morten Svane

Sankelmarksgade 6, 1. sal

I § 8 indsættes som nyt stk. 2 (stk. 2 ændres til stk. 3 og stk. 3 til 4 etc.):

”Andelshavere med brugsret til altaner betaler herudover og i al fremtid et særforbedringstillæg til boligafgiften på kr. YYY. Fra 1. januar 2044 og hvert 5. år, reguleres tillægget i overensstemmelse med den seneste 5 års udvikling i nettoprisindekset eller, hvis dette indeks ophører, efter et indeks, der mest muligt svarer til dette. Særforbedringstillægget udgør følgende:

XXXX (Adresse): XXXX (beløb)

XXXX (Adresse): XXXX (beløb)

XXXX (Adresse): XXXX (beløb)

XXXX (Adresse): XXXX (beløb)”

(Særforbedringstillægget er angivet med YYY, idet det endelige beløb fastsættes, når bygge-regnskab og endelig finansiering er optaget).

I § 9, stk. 2, udgår:

”altaner”

I § 9 indsættes som nyt stk. 5 (nuværende stk. 5 bliver til stk. 6):

”Andelshaver har vedligeholdelses- og udskiftningspligten af træværket på de i § 8, stk. 2 nævnte altaner, idet andelsboligforeningen har vedligeholdelses- og udskiftningspligten vedrørende resten af altanen.

Andelshaver har hele vedligeholdelses- og udskiftningspligten for de altaner, som er betalt konstant af andelshaverne selv, jf. også § 10, stk. 2.”

I § 10 indsættes som nyt stk. 2 (nuværende stk. 2 og 3 bliver til henholdsvis stk. 3 og 4):

Andelshaverne er berettiget til at opsætte altan, enten hver for sig eller i fællesskab. Altanprojektet skal forinden godkendes af bestyrelsen, der kan stille krav til altanens type, størrelse og udseende m.v. Omkostningerne til opsætning af altan afholdes af andelshaverne selv. Altanen betragtes som en individuel forbedring og afskrives i overensstemmelse med de af ABF gældende retningslinjer.

I § 21, stk. 1, litra A indsættes:

”særforbedringstillæg”