J.nr. 3079/lb

REFERAT

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

A/B Enghave

22. juni 2014

År 2014, den 22. juni, kl. 14.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Enghave i fællesgården Hedebygade 9B, 1754 København V

Formanden Nicolas Horst bød velkommen og der behandledes herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 6. juni 2014 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen var repræsenteret 23 ud af foreningens nuværende 74 medlemmer.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Nicolas Horst aflagde på bestyrelsens vegne beretning og indledte med at oplyse, at han var tiltrådt som formand i stedet for Jakob Johansen, der var fratrådt i årets løb.

Han omtalte herefter kort den strategiplan, som bestyrelsen arbejder efter og som til dels er udløst af, at ejendommen skal have nyt tag inden for en kortere tid. Det har derfor været nødvendigt for bestyrelsen at tænke fremad både bygningsmæssigt set og ikke mindst driftsøkonomisk set.

Han omtalte, at foreningen havde skiftet administrator i 2014, idet bestyrelsen havde fundet, at DATEA ikke havde givet tilstrækkelig god og relevant rådgivning. Foreningen havde undersøgt markedet for administratorer og havde endelig fundet frem til E.K. Administration A/S, der var både billigst og også opfyldte de fleste af de krav, som foreningen stillede til administrator.

Han omtalte det verserende metrobyggeri og omtalte herunder, at foreningen kører en sag mod metroselskabet. Normalt vil det være sager mellem de enkelte beboere og metroselskabet. Bestyrelsen følger dog med i byggeriets forløb blandt andet for at kunne registrere eventuelle skader, der måtte ske på bygningen, for at kunne følge det op med erstatningskrav. Der vil dog ikke være tale om, at bestyrelsen uden en ekstraordinær generalforsamlings godkendelse anvender beløb/udgifter vedrørende sager mod metroselskabet.

Bestyrelsen har opdateret og moderniseret foreningernes hjemmeside, så den indeholde både aktuelle og historiske data om foreningen, således at der gives bedre mulighed for selvbetjening når andelshaverne søger oplysninger. Desuden vil både regnskaber og budgetter blive lagt ind på hjemmesiden, således at den vil opfylde kravene om oplysninger om foreningens forhold i forbindelse med ejerskifte.

Der har været udført fællesarbejde for nyligt med meget fin opbakning og tilslutning. Bestyrelsen vil fastlægge to dage om året til arbejdsdag, en gang om foråret og en gang om efteråret og således at det vil koste kr. 500, hvis man udebliver fra fællesarbejde begge dage. Man skal deltage i hele det planlagte tidsrum. De fastlagte dage kan ses på http://abenghave.dk/praktiske-oplysninger/faellesarbejde.

Vedrørende erhvervslejemål kunne han oplyse, at der er var indgået lejekontrakt med kaffebaren (Garage Made I/S). Forløbet havde været og er en succes og medlemmerne i andelsbolig-

foreningen skal huske, at de kan få rabat på kaffe. Til gengæld har bestyrelsen observeret forsat problemer vedrørende det andet lejemål Fisken. Der er kommet klager og mange følger sig utrygge.

Formanden omtalte, at foreningen har indhentet tilbud på udskiftning af hoveddøre og hvorved der kan opnås en rabat på ca. kr. 3.000 pr. dør. Prisen ville være ca. kr. 13.200 efter rabat og medlemmerne kunne få en del af udgiften dækket ved et jobordningsfradrag. Tilbuddet fra Daloc Døre ville også blive lagt på hjemmesiden.

Bestyrelsen havde på det seneste også prøvet på at optimere de forskellige kontrakter, der er vedrørende service af forskellig art på ejendommen. Således havde bestyrelsen besluttet at ændre trappevasken, således at bagtrapper blev vasket hver 4. uge og hovedtrapper hver 4. uge, dog at hyppigheden ville variere efter årstiderne. Bestyrelsen vil følge op på, om det er tilstrækkeligt trappevask og eventuelt ændre på intervallerne.

Han omtalte, at vaskeriet ikke hviler i sig selv. Blandt andet fordi der ikke er forrentning og afskrivning vedrørende de indkøbte maskiner for ca. kr. 100.000. Bestyrelsen foreslår derfor, at der sker en justering af vaskeprisen. Det samme gør sig gældende for fællesbad, hvor der også er ofret mange penge på renovering. Bestyrelen har derfor også foreslået, at der sker en regulering, således at beboerne kommer til at betale for brug af fællesbad.

Internettet skal også prisreguleres, således at det er økonomisk neutralt for foreningen. Kabel-TV sker gennem YouSee, hvor foreningen vil forsøge at få det til at være i direkte forhold mellem den enkelte andelshaver og YouSee, blandt andet på grund af den større fleksibilitet ved valg af TV-pakker.

Bestyrelsen har også foretaget en notering af vand- og varmeforbrug og således at man løbende vil kunne følge de seneste fem års udvikling i forbrug. Han omtalte også, at det var bestyrelsens politik at foreslå, at hensættelser til fremtidig vedligeholdelse og eventuel værdinedgang af ejendommen fik en sådan størrelse, at det også kunne stabilisere andelskursen. Han omtalte, at det ville være nødvendigt at udstede nye andelsbeviser, idet der var konstateret fejl i de foreliggende og som tidligere administratorer ikke havde gjort noget ved. E.K. Administration ville, når vedtægterne måtte være godkendt i sin foreslåede form, drage omsorg for, at der blev lavet nye andelsbeviser, mod at de gamle blev inddraget.

Generalforsamlingen godkendte herefter beretningen.

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

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2013, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Han gjorde opmærksom på, at han først var tiltrådt den 1. marts 2014 og derfor ikke havde haft nogen indvirkning på/medvirken til regnskabet for 2013.

Han gennemgik resultatopgørelsen og oplyste herunder, at der var fremkommet en boligafgiftsforhøjelse vedrørende altanerne for størstedelen af regnskabsåret, idet medlemmerne i 11 af 12 måneder havde indbetalt boligafgiftsforhøjelsen baseret på det optagne kreditforeningslån. Han havde over for bestyrelsen og revisor påpeget det uheldige i, at der ikke syntes at

være overensstemmelse mellem tidligere administrators oplysninger om, at det alene var altanejerne der betalte for alt vedrørende altanernes udførelse. Således var der i 2012 udgiftsført et beløb på kr. 486.194 som vedligeholdelsesdel vedrørende altanerne. Desuden var finansieringsomkostninger også afholdt i 2012 ikke medregnet under altanerne. Dertil kom, at de altanejere, der havde indbetalt kontant, fik en anden stilling end de øvrige andelshavere, der havde ladet foreningen finansiere altanen, respektive at de, der ikke havde ønsket at få altan, havde medvirket til betaling af udgifterne vedrørende altanerne. De sidstnævnte havde dog godt nok fået værdistigning, idet altanernes værdi, var tillagt den offentlige vurdering og dermed indgik i egenkapitalberegningen. Disse uklarheder havde været årsag til, at bestyrelsen foreslog ændring af vedtægterne, således at alle altaner blev behandlet lige og som en del af foreningens ejendom.

Driftsresultatet beløb sig til et overskud på kr. 278.000, men på grund af årets afdrag på kr. 357.000 medførte det en negativ likviditet. Han havde derfor over for bestyrelsen påpeget, at foreningen for så vidt har en sund økonomi med en lav belåningsgrad, men med en ret skrøbelig likviditet. Det ville derfor på sigt være nødvendigt at forhøje boligafgifterne for at få dækket likviditetsbehovet.

Under egenkapitalen fremtrådte et beløb på kr. 210.129 udgivende sig for at være foreningens samlede andelskapital. Han havde forgæves efterlyst at få specifikation for de enkelte andelshaveres andelsbevisstørrelse. Hverken revisor eller tidligere administrator havde kunnet give dette. Han havde konstateret fejl i forbindelse med ejerskiftet, hvor der var udstedt nye andelsbeviser, i nogen tilfælde på nominelt beløb svarende til købesum. Dette var årsagen til, at det var nødvendigt at få lavet nye andelsbeviser på et ensartet grundlag. Der var derfor foreslået som vedtægtsændring at indskudsbeløbet er kr. 100 pr. m^2 og således at man frem over bruger m^2 som fordelingsgrundlag. Han påpegede, at foreningen i 2013 havde lavet forbedringsarbejder blandt andet på fællesbad med kr. 219.300. Revisor havde både aktiveret og derefter tilbageført denne forbedring, hvilket bestyrelsen havde påtalt over for revisor.

Efter at der var hensat til fremtidige vedligeholdelser og eventuel værdinedgang kunne det samlede hensættelsesbeløb nu opgøres til kr. 9.240.045, hvilket betyder, at foreningen kan lave vedligeholdelsesarbejder for dette beløb uden ændring af andelsværdien. Dette vil få betydning i forbindelse med udskiftning af tag, der forventes at ske inden for en kortere periode.

Årsrapporten 2013 var nu forsynet med nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse fra december 2013 fra ministeriet. Han påpegede dog, at der var 73 andelsboliger til beboelse og ikke som anført 75.

På basis af egenkapitalen på 74.368.000 kunne andelsværdien opgøres til kr. 14.000 pr. m^2. I årsrapporten er indføjet en liste over de enkelte andele, således at den enkelte andelshaver kan se andelsværdien.

Efter at der havde være lejlighed til at stille spørgsmål godkendte generalforsamlingen årsrapporten for 2013 med bemærkning om, at de af administrator anførte forhold bør reguleres samt godkendte samtidigt, at andelsværdien ansættes til kr. 14.000 pr. m^2.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2014 der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Budgettet er baseret på, at der sker en boligafgiftsforhøjelse med 3% p.a. fra 1.7.2014. Han henviste i den forbindelse til referat af ordinær generalforsamling afholdt i 2013. Det blev fra flere andelshavere tilkendegivet, at referatet fra 2013 ikke var korrekt, idet der var besluttet en 3%'s stigning, som skulle gælde for perioden 2013 til 2018. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at såfremt at der ikke skulle ske stigning i 2014 ville budgettet ikke kunne hænge sammen og det var bestyrelsens og hans opgave at sørge for, at økonomien til enhver tid hænger sammen i foreningen, således at denne er i stand til betale enhver sit. Stigningen er omregnet ca. 50-60 kroner pr. måned for en 2 værelses andel.

Efter en kortere diskussion vedtog generalforsamlingen herefter enstemmigt budgettet for 2014 med den deri indeholdte boligafgiftsforhøjelse på 3% p.a. fra 1.7.2014.

5. Forslag fra bestyrelsen:
I: Tilføjelse/ændring af vedtægternes §§ 4, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18, 19, 23, 24, 27, 30, 31, 32 (se vedlagte vedtægter)

Eskild Kyhn gennemgik de forskellige ændringer og tilføjelser til paragrafferne og således at disse blev sat under afstemning enkeltvis. Sammenfattende kunne Eskild Kyhn meddele, at alle bestemmelser var vedtaget enstemmigt, dog at § 13.2 E udgår, således at der ikke opereres med ekstern venteliste. I § 24.1 blev det endvidere besluttet, at generalforsamlingen skal indkalde skriftligt og/eller pr. e-mail/hjemmeside og ved opslag i ejendommen. Med disse tilføjelser og ændringer konstaterede Eskild Kyhn, at vedtægtsændringerne var enstemmigt vedtaget. Han måtte samtidigt konstatere, at der ikke var tilstrækkeligt antal fremmødte medlemmer til, at vedtagelse kunne ske på denne generalforsamling. Der vil derfor snarest blive indkaldt til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægterne kan endeligt vedtages med 2/3's majoritet af de fremmødte.

II: Katalog af forslag pkt. a-n (se vedlagte katalog samt rettelsesblad til forslag G.2)

a. Strategiplan for A/B Enghave 2014-2018
Formanden gennemgik forslag om strategien for foreningen 2014-2018. Da medlemmerne ikke på forhånd havde haft lejlighed til mere indgående at sætte sig ind i de forskellige elementer i strategiplanen, blev det besluttet at denne skal udsendes/lægges på hjemmesiden og således, at medlemmerne efterfølgende kan kommentere strategiplanen og komme med eventuelle tilføjelser/forslag. De enkelte strategiforslag vil dog udmønte sig i konkrete forslag hen ad vejen, som så skal forelægges en generalforsamling til godkendelse.

b. Helhedsplan til imødegåelse af større renoverings- og vedligeholdelsesudgifter
Formanden gennemgik helhedsplanen til imødegåelse af større renoverings- og vedligeholdelsesudgifter. I den forbindelse vil bestyrelsen arbejde på forslag om tiltag, der skal tages i forbindelse med udskiftning af tag, som forventes at skulle ske inden for maks. fire år. Senarierne kan kort være, at man foretager almindelig vedligeholdelse eller, at man udvider lejlighederne i øverste etage med yderligere areal i loftsetagen, respektive at man etablerer ejerlejligheder i loftsetagen. Det er hensigten at forelægge en samlet planforslag for generalforsamling

formentligt i efteråret 2014.

c. Altaner
Forslaget blev drøftet i forbindelse med ændring af vedtægternes § 8 og § 10. Der var således opbakning til, at alle andelshavere skal stilles lige med hensyn til altaner og alle skal have mulighed for at få altan også efterfølgende og således, at foreningen tilbagekøber de altaner, hvor andelshaverne har indbetalt kontant for altanerne. Bestyrelsen vil derfor også arbejde for, at der sættes yderligere altaner op, når det måtte være behov for det, idet det skal forsøges at minmere udgifterne til fælles anlæg så meget som muligt.

d. Fællesbad
Efter en kortere diskussion var der enighed om, at der skulle betales kr. 3 for 10-minutteres bad. Alternativet er, at der skal laves møntindkastautomater. Bestyrelsen vil overveje, hvilke muligheder der skal anvendes for at sikre, at der dels holdes forsvarligt rent og dels at udgifterne er neutrale. Bestyrelsen skal således fremkomme med et forslag, der kan behandles på en senere generalforsamling.

e. Opdatering af BBR oplysninger
Der var enighed om, at foreningen skal få kontrolleret og opdateret ejendomsoplysningerne i BBR. Det er vigtigt, at oplysninger i BBR er korrekte, ikke alene for så vidt angår arealer, men også for så vidt angår lejlighedernes indretning og ruminddeling. Dette har ligeledes betydning for den erstatning Metroselskabet udbetaler Andelene opmåles, der udarbejdes plantegning og alle relevante ejendomsoplysninger registreres. Efter en kort debat sendte dirigenten forslaget til afstemning. En enstemmig generalforsamling vedtog forslaget.

f. Vaskeri
Formanden påpegede, at vaskeriet ikke hviler økonomisk i sig selv blandt andet fordi, der ikke er taget hensyn til afskrivninger på maskinerne. Det var hensigten, at der skal betales for de reelle udgifter. Bestyrelsen vil derfor snarest fremkomme med revurdering af priserne, således at de dækker de faktiske udgifter. Bestyrelsen blev i den anledning bedt om at offentliggøre yderligere tal, så andelshaverne kan se sammenhængen i mellem udgifter og indtægter, for at forstå reguleringen af priserne i vaskeriet.

g. Beboerrummet
Efter en længere diskussion var der enighed om på generalforsamlingen, at beboerrummet bibeholdes ved sin nuværende placering i Dybbølsgade 61, st. tv. og istandsættes blandt andet, fordi det ville kunne have lange udsigter til, at foreningen kunne erhverve en 2-værelses beboelseslejlighed som nyt beboerrum

h. Fisken
Der udspandt sig en diskussion om forholdet omkring Fiskens benyttelse af lokalerne. Der var indkommet flere klager over støjende adfærd etc. Diskussion mundede ud i, at der var enighed om på generalforsamlingen, at huslejen skal reguleres til markedslejen og at man vil forsøge på ny med en dialog med henblik på at få forholdet til at fungere uden gener for andelshaverne.

i. Tilmelding til betalingsservice eller betaling af administrationsgebyr ved manuel behandling
Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at andelshaverne skal tilmelde sig betalingsservice til automatisk opkrævning af boligafgift m.m., såfremt man ikke gør dette, vil der blive opkrævet et administrationsgebyr på kr. 50 pr. opkrævning.

j. Årets andelshaver
Formanden fremlagde forslaget om, at bestyrelsen kan udpege op til to andelshavere, der har ydet en særlig indsats ift. foreningsarbejdet.. Bestyrelsen udpeger fremadrettet "Årets Andelshaver" i november/december. Med udpegninger følger en gave på 1.000 kroner fra AB Enghave. For forslaget stemte 8, der var 4 stemmer imod og 4 blanke. Eskild Kyhn konstaterede herefter, at forslaget var vedtaget.

k. Ekstern venteliste og gebyr
Forslaget bortfaldt, fordi der ikke i vedtægtsændringerne opereres med ekstern venteliste.

l. Aflevering af ikke rengjort beboerrum
Generalforsamlingen vedtog enstemmigt, at et rengøringsgebyr skal andrage kr. 500, hvis beboerrum ikke afleveres i rengjort stand.

m. ny revisor
Formanden redegjorde for forslaget. Det blev blive afgjort i forbindelse med valg af revisor under dagsordenens pkt. 6.

n. Mulighed for at søge penge til forbedringsprojekter ved Byfornyelsen for Centrale Vesterbro
Generalforsamlingen vedtog enstemmigt, at der skal indsendes ansøgning om byfornyelsesmidler fra Københavns Kommune. Bestyrelsen meddelte derfor, at der inden indsendelsesfristen 1. november 2014 vil blive afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor man kan forelægge de arbejder, der vil blive søgt støtte til.

Forslag fra andelshavere:
A: Forslag fra Bent Bjerring om valuarvurdering jf. vedlagte mail af 27.5.2014
Da Bent Bjerring ikke var til stede på generalforsamlingen, bortfaldt forslaget.

B: Forslag fra Helle Thybo Nielsen om udlejning til ferieformål jf. vedlagte forslag af 14.5.2014.
Helle Thybo Nielsen forelagde forslaget for generalforsamlingen og påpegede, at hendes ønske var, at der skete en ændring i vedtægternes § 11.4 og at antal dage, man maksimalt må udleje i, skulle sættes til 30. Der blev derefter foretaget en afstemning, der viste 6 for forslaget, 4 imod og 8 blanke. Eskild Kyhn kunne herefter konstatere, at der ikke var tilstrækkeligt 2/3's flertal blandt de fremmødte for forslaget og forslaget var derfor ikke vedtaget.

C: Forslag fra Sulaiman Shazad Khan om opsætning af parabolantenne jf. forslag af 15.6.2014
Forslaget bortfaldt, da forslagsstilleren ikke var mødt.

6. Valg

Efter tur var Casper Kjær, Morten Svane og Kim Clemmensen på valg. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at Kristian Lykkestrand var udtrådt af bestyrelsen i forbindelse med fraflytning og at Nicolas Horst også formelt skulle vælges som formand.

Kim Clemmensen havde meddelt, at han ikke ønskede at genopstille til bestyrelsen. General-

forsamlingen genvalgte herefter Casper Kjær og Morten Svane for en 2-årig periode og nyvalgte Jonas Kobbe og Rasmus Byg som bestyrelsesmedlemmer.

Generalforsamlingen bekræftede endvidere valget af Nicolas Horst som formand for bestyrelsen. Nicolas Horst og Rasmus Byg er efter tur på valg i 2015.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Nicolas Horst	- formand valgt for 1 år (2015)
Morten Svane	- bestyrelsesmedlem valgt for 2 år (2016)
Casper Kjær	- bestyrelsesmedlem valgt for 2 år (2016)
Jonas Kobbe	- bestyrelsesmedlem valgt for 2 år (2016)
Rasmus Byg	- bestyrelsesmedlem valgt for 1 år (2015)

Valg af bestyrelsessuppleanter:
Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Kim Clemmensen og Ditte Lauritzen som bestyrelsessuppleanter.

Valg af revisor:
Generalforsamlingen genvalgte BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab som revisor, såfremt bestyrelsen kan opnå en fornuftig aftale om pris m.m. med revisionsfirmaet. Såfremt dette ikke er tilfældet, bemyndiges bestyrelsen til at finde anden revisor.

7. Eventuelt

Ingen særlige bemærkninger.

Generalforsamlingen sluttede herefter kl. 19.15 efter en lang og udbytterig debat.

Generalforsamlingen hævet.

Som bestyrelse:

Som dirigent:

Eskild Kyhn