

Referat fra ordinær generalforsamling 2009

Enghave Park d. 29. oktober 2009

1 Valg af referent

Dir. Rasmus Juul-Nyholm fra Administrationshuset blev valgt til dirigent og formand Ingrid Johansen blev valgt til referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og beslutningsdygtig i henhold til den omdelte dagsorden.

Der var 43 andelshavere til stede eller repræsenteret ved fuldmagt.

2 Bestyrelsens beretning

Der var udsendt en omfattende skriftlig beretning, hvilket der blev takket for.

Loftet:

Der var en del kommentarer vedrørende aflukningen af loftet og den nu manglende adgang til loftsrum og tørreloft. Enkelte andelshavere ønsker åbnet for rum igen. Der var en diskussion for og imod. Problem med børn på loftet nævnt. Bestyrelsen meddelte at den ville tage emnet op og genoverveje beslutningen.

Fiberby/Internet/telefoni/TV:

1. december skifter foreningen til bredbånd via Fiberby – men telefoni forbliver hos nuværende leverandør indtil videre, men alternativer overvejes. Folk skal kun betale nuværende leverandør af internet til 1. december og beboerne skal være opmærksomme på om de evt. skal have forudbetalt internet tilbage.

Kun 30% af beboerne bruger foreningens telefonsystem. Det er lavt selvom det er en billig løsning og bestyrelsen vil overveje hvad man skal gøre på sigt. Ud fra økonomisk betragtning er nuværende løsning ikke god for foreningen. Ud af de 43 tilstedeværende var 16 tilsluttet ordningen.

Der var en del snak om prisen på You See og muligheden for en billigere løsning. Der kommer kanaloversigt i løbet af november – der omdeles. Samtidig stiger abonnement pr. 1.1.2010 en smule.

3 Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse

Rasmus Juul-Nyholm gennemgik regnskab og budget. Der blev spurt til om valuarvurderingen tager hensyn til den besluttede vinduesudskiftning. Det blev oplyst at der var taget højde for udskiftningen i såvel valuarvurderingen som i beregningen af andelskronen.

Der blev drøftet mulige besparende tiltag bl.a. individuelle målere på vand og lysmålere på bagtrapper og fortrapper i stedet for konstant lyst hele natten. Bestyrelsen vil se på disse muligheder.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget og andelskrone fastholdt uændret på 60. Andelskronen er fastsat efter valuarvurdering.

4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgift

Budgettet blev gennemgået. Der var ingen spørgsmål. Budget blev enstemmigt godkendt og der blev ikke vedtaget ændringer i boligafgiften.

5. Orientering om mulighed for tilkøb af individuel altan

Sophie Schou Christensen orienterede om hvor man står ift altanprojekt. I øjeblikket bliver der arbejdet med flere mål i gården 370 cm og 470 cm - dybde 150 cm - til gaden 125 x 250.

6. Indkomne forslag.

6. a. Forslag vedr. ny mobilantenne

Bestyrelsen stillede følgende forslag:

"Foreningen indgår lejeaftale med Sonofon, om opsætning af en mobil sendemast på taget ved hjørnet Alsgade/Enghavevej"

Det blev oplyst at man forventede en leje på ca. 40.000 kr. årligt. Lejeniveauet blev diskuteret og forslaget blev sat til afstemningen.

Forslaget blev vedtaget med 31 stemmer for og 4 imod.

6. b. Forslag fra bestyrelsen vedr. fastfrysning af ventelisterne i begrænset periode. Forslaget blev behandlet som et vedtægtsforslag.

Bestyrelsen stillede følgende forslag:

"Foreningen fastfryser – med en vedtægtsændring – ventelisterne i en periode. Såfremt markedet ændrer sig, så det igen bliver relevant med interne og eksterne ventelister, skal der indkaldes til en generalforsamling så vedtægterne igen indfører ventelister. For nuværende andelshavere åbnes listerne igen med samme placering. For nye andelshavere, der i den mellemliggende periode er flyttet ind i foreningen, vil placeringen foregå efter tilflytningsdato, så tidligst tilflyttede får højst placering efter de oprindelige på listen. Ved sammenfald sker lodtrækning."

Det blev præciseret at forslaget indebar at der stadig ville være en offentliggørelse på nettet og opslagstavlerne af andele der kommer til salg.

Det blev pointeret at der med ændringen ikke vil være forkøbsret til andelshavere hvis ventelisterne sættes ud af spillet. (Forkøbsret er i øvrigt altid til maksimalpris. Erhvervsandele har frit salg og fri prissætning)

Forslaget blev vedtaget med 29 for 3 imod. Idet under 2/3 af foreningens medlemmer var til stede er forslaget imidlertid ikke endeligt vedtaget. Jf. §24 skal det samme forslag vedtages på endnu en generalforsamling med 2/3 af de fremmødte stemmer før det er endeligt vedtaget.

Dirigenten oplyste at man til den næste gang forslaget behandles vil udforme de konkrete formuleringer til vedtægternes §13 som forslaget berører.

6. c. Forslag fra Gitte Skytte

Første to punkter blev frafaldet da de ikke var relevante længere.

3 forslag vedr. udformningen af altaner blev diskuteret. Forslagsstiller ønsker at de bliver udformet så de tager mindst muligt lys. Gitte Skytte uddybede og præciserede sit forslag til at altanerne maksimalt må favne 1 vinduesfag og have en dybde på 1 meter. Forslaget faldt med 4 stemte for og 31 stemte imod.

7. valg til bestyrelsen

Ingen nye ønskede at stille op til bestyrelsen. Alle afgående bestyrelsesmedlemmer genopstillede og blev valgt til samme poster. Dertil blev Martin Svendsen valgt ind som suppleant.

Den samlede bestyrelsen består herefter af:

Ingrid Johansen, fm.
Poul Erik Bengtson
Sophie Schou Christensen
Finn Thomassen
Rade Svilar

Martin Svendsen, supl
Michael Nielsen, supl

8. Valg af administrator

Administrator blev enstemmigt genvalgt

9 Valg af revisor

Revisor blev enstemmigt genvalgt

10. Eventuelt

Bestyrelsen blev opfordret til at arbejde gøre fremleje mere tilgængeligt.

Dirigenten afsluttede og takkede for god ro og orden.

Dato:

10. november 2009

T. Pedersen

P.E. Bengtson

Bestyrelsen

[Signature]
Dirigenten

FT

namngives alle Supl. der

Rade Svilar - m.f.



ANDELSBOLIGFORENINGEN
ENGHAVE PARK

København V, 14.10.2009

INDKALDELSE TIL ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Torsdag den 29. oktober 2009, kl. 19.00
i menighedshuset v. Enghave Kirke, Sdr. Boulevard

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgift (herunder orientering om vedligeholdelse).
5. Orientering om mulighed for individuelt tilkøb af altan
6. Indkomne forslag. Forslag skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og kan afleveres til enten formanden, viceværten eller i brevsprækken til kontoret i gården. Indkomne forslag vil blive omdelt inden generalforsamlingen
7. Valg til bestyrelsen. Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter. Ingrid Johansen og Poul Erik Bengtson genopstiller. Rade Svilar er indtrådt i bestyrelsen fra suppleant, og er derfor på valg. Sophie Schou Christensen og Finn Thomasen fortsætter (er ikke på valg). Michael Nielsen er suppleant og er på valg.
8. Valg af administrator,
9. Valg af revisor,
10. Eventuelt
 - F. bulby
 - Teleferri
 - Slakter

Martin Svendsen.

Bilag vil blive omdelt inden GF

23.9.2009

For at opnå et fyldestgørende beslutningsgrundlag inden der træffes beslutning om altaner ønskes det, at generalforsamlingen træffer beslutning om nedenstående punkter.

- 1. Det foreslås, at nødvendige vedligeholdelsesudgifter prioriteres højere end forbedringer.
Herunder at arten af de nødvendige reparationer afklares med en gennemgang af hele ejendommen - ved en tilstandsrapport.**

Tilstandsrapporten bør angive:

- hvornår den enkelte reparation bør udføres?
- hvad den skønnes at koste?
- om den kan gennemføres indenfor ejendommens henlæggelser til vedligeholdelse?
- hvor meget den kan forventes at øge fællesudgifterne for den enkelte lejlighed?

Eksempler:

- A. Som bekendt er fugtproblemerne i kælderen ved at blive undersøgt og skal repareres. Måske er de alvorlige og dyrere end skønnet.
- B. Gulvene under stuelejlighederne bør isoleres.
- C. Der foregår løbende udskiftning af faldstammer.
- D. Er el-tilførslen til huset gammel og nedslidt?
- E. Gården skal vedligeholdes af hensyn til skraldemændene - der er også ønsker om forbedringer.
- F. Taget skal på et tidspunkt fornys.

- 2. Beslutningen om at udgifter til altaner afholdes af den enkelte andelshaver fastholdes.**

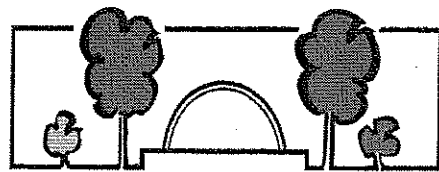
- Kun lejlighederne på 1. sal og derover vil få glæde af altanerne og få øget deres lejligheds værdi.
- Stuelejlighederne vil blive mørkere og få forringet deres salgsværdi.

- 3. Eventuelle altaner bør udformes og anbringes, så de bliver til mindst mulig ulempe for stuelejlighederne.**

- Altanerne bør - som det tidligere er foreslået - være buede, men højst 1 meter dybe. Dette vil give plads nok til et lille bord og to stole.
- Altanerne bør anbringes i den side af lejligheden, hvor de tager mindst muligt sollys fra underboen.

Gitte Skytte

Danevirkegade 7, st. th.



ANDELSBOLIGFORENINGEN
ENGHAVE PARK

Forslag til afstemning ved ordinær generalforsamling 29. oktober 2009-10-17

1. Foreningen indgår lejeaftale med Sonofon, om opsætning af en mobil sendemast på taget ved hjørnet Alsgade/Enghavevej.
2. Foreningen fastfryser – med en vedtægtsændring – ventelisterne i en periode. Såfremt markedet ændrer sig, så det igen bliver relevant med interne og eksterne ventelister, skal der indkaldes til en generalforsamling så vedtægterne igen indfører ventelister. For nuværende andelshavere åbnes listerne igen med samme placering. For nye andelshavere, der i den mellemliggende periode er flyttet ind i foreningen, vil placeringen foregå efter tilflytningsdato, så tidligst tilflyttede får højst placering efter de oprindelige på listen. Ved sammenfald sker lodtrækning.

Øvrige indkomne forslag vedhæftet.

3 Citte Skytte
stk 3

Den 23.9.2009

Kære bestyrelse:

De samlede udgifter til ejendommens nødvendige vedligeholdelse bekymrer mig, ikke mindst her i forbindelse med drøftelse af omkostningskrævende forbedringer af ejendommen.

Mine bekymringer går dels på, hvor store stigninger i fællesudgifterne, der må forventes i de kommende år, men også på, om der bliver taget højde for at få den nødvendige vedligeholdelse udført, inden der opstår yderligere fordyrende skader.

Eventuelle altaner bekymrer mig også. De vil i givet fald forringe min lejlighed som bolig. Stuelejligheden er i forvejen mørk – den skulle nødigt blive endnu mørkere.

Træffes der også beslutning om, at udgifterne til altaner skal tages over fællesudgifterne, vil det i praksis betyde, at jeg skal betale ca. 14.000 kr. til altanerne til hver af de 4 lejligheder over mig. Dette til trods for at altanerne vil medføre en forringelse af min lejligheds salgspris.

Derfor vil jeg bede jer om at tage mine punkter til dagsorden med på næste generalforsamling – så de kan afklares inden der træffes beslutning om altaner og evt. andre forbedringer.

Med venlig hilsen

Gitte Skytte

Danevirkegade 7, st. Th.