

REFERAT
AF
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I A/B SØENS GAVE
ONSDAG DEN 28. JUNI 2017

År 2017, onsdag den 28. juni afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Søens Gave.

Mødt var 30 andelshavere personligt og 11 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt.

Der forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent/referent
2. Drøftelse og eventuel vedtagelse af etablering af altaner til gård, evt. gade (Peter Jahn & Partnere projekt)
3. Drøftelse og beslutning om, hvorvidt det er den enkelte andelshaver eller A/B Søens Gave, der skal afholde udgiften hertil (anslået kr. 170.000,00 pr. altan).

Bestyrelsen har fremsat følgende forslag:

"Forslag vedr. opsætning af altaner

Bestyrelsen foreslår, at fremtidig opsætning af altaner finansieres individuelt af den enkelte andelshaver og ikke med lån i foreningen og andelshavere, der fravælger altan påvirkes ikke økonomisk. Dermed vil altanen blive betragtet som en forbedring i lejligheden og nedskrives i værdi efter gældende regler. Det er også den enkelte andelshaver, der står for al fremtidig vedligeholdelse af deres altan. For at sikre finansieringen af renoveringerne betaler andelshavere med altan omkring 100 kr. pr. måned til foreningen, som reserverer pengene til dette arbejde."

4. Drøftelse af og beslutning om hvem vedligeholdelsen af altanerne påhviler (den enkelte andelshaver eller A/B Søens Gave).
5. Eventuelt

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent/referent:

Bestyrelsesformanden Marianne Bech Petersen bød velkommen og foreslog advokat Jerry Osbak valgt som dirigent og referent.

Advokat Jerry Osbak valgtes til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var vedtægtsmæssig varslet og dermed beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2 - Drøftelse og eventuel vedtagelse af etablering af altaner til gård, evt. gade (Peter Jahn & Partnere projekt):

Jacob Lemche fra firmaet Peter Jahn & Partnere var mødt op for at redegøre for det foreliggende altanprojekt.

Jacob gennemgik projektet, således som det forelå og besvarede talrige spørgsmål.

Da alle spørgsmål var besvaret og ingen havde yderligere spørgsmål satte dirigenten forslaget under afstemning.

Altanprojektet blev vedtaget med 34 stemmer for, ingen imod og 8 afholdt sig fra at stemme.

Ad pkt. 3 – Drøftelse og beslutning om, hvorvidt det er den enkelte andelshaver eller A/B Søens Gave, der skal afholde udgiften hertil (anslået kr. 170.000,00 pr. altan):

Dirigenten orienterede om, at dersom andelsboligforeningen afholdt udgiften til altaner, ville dette være ensbetydende med, at altanerne tilhørte andelsboligforeningen og at værdien af de etablerede altaner, ville indgå i fremtidige valuarvurderinger.

Dette var ensbetydende med, at andelshaverne evt. kunne opnå, at andelskronen ville stige mere end den investerede udgift til etablering af altaner.

På en anden side kunne medlemmerne også risikere, at i nedgangstider, hvor priserne på fast ejendom faldt, at den investerede udgift til etablering af altaner ikke udløste, at udgiften til altaner blev medtaget helt eller delvist.

Det ville dels bero på de aktuelle konjunkturer og også den statsautoriserede ejendomsmægler, der

skulle vurdere ejendommen.

Dirigenten orienterede om, at dersom det var medlemmerne selv, der afholdt udgiften til etablering af altaner, ville værdistigningen ikke bero på et tilfældigt skøn, men investeringen ville indgå som forbedring, der tilhørte den enkelte andelshaver.

Uanset konjunkturerne ville investeringen blive godskrevet den enkelte andelshaver i overensstemmelse med gældende regler, dog således at altanerne med tiden ville blive afskrevet i overensstemmelse med gældende afskrivningsregler for altaner.

Jacob Lemche oplyste, at efter hans skøn ville afskrivningsperioden være ca. 30 år, men det ville afhænge af det konkrete projekt og han henviste i øvrigt til ABF's afskrivningskurver.

Der ville være en beskeden afskrivning de første 5 år, hvorefter afskrivningerne gradvis ville være stigende.

Da alle spørgsmål var besvaret satte dirigenten bestyrelsens forslag om medlemmernes finansiering under afstemning:

24 stemte for.

13 imod.

5 afholdt sig fra at stemme.

Forslaget var herefter vedtaget.

I relation til vedtagelsen spurgte en andelshaver, hvorvidt andelshaverne var bundet af det tilsagn de havde givet med hensyn til ønsket om at få etableret altaner.

Bestyrelsesformanden oplyste, at der ville blive oprettet en kontrakt for hver enkelt andelshaver, der ønskede altaner.

Indtil kontrakten var underskrevet kunne enhver andelshaver trække sit tilsagn tilbage.

Det påregnes, at der vil blive udarbejdet kontrakter efter sommerferien, d.v.s. august/september 2017.

Ad pkt. 4 - Drøftelse af og beslutning om hvem vedligeholdelsen af altanerne påhviler (den enkelte andelshaver eller A/B Søens Gave):

I forbindelse med spørgsmålet om, hvem der skulle have vedligeholdelsespligten af altaner redegjorde dirigenten generelt for, at dersom det blev vedtaget, at det var den enkelte andelshaver, der havde vedligeholdelsespligten af egen altan, vedrørte vedligeholdelsespligten kun altanen indvendigt, herunder gulv, d.v.s. alt arbejde der kan udføres af en maler, tømrer m.v.

Derimod omfattede vedligeholdelsespligten ikke bærende konstruktioner, idet denne påhvilede foreningen.

Årsagen hertil var blandt andet, at bærende konstruktioner er en væsentlig del af A/B Søens Gaves bygning og derfor er det ikke fremmede vilkårlige håndværkere, der skal foretage indgreb i ejendommens konstruktioner.

Risikoen herved er for stor og derfor begrænses vedligeholdelsespligten kun til alle dele af altanen indvendigt, der ikke vedrører bærende konstruktioner.

Dirigenten orienterede endvidere om, at dersom vedligeholdelsespligten af altaner skulle påhvile den enkelte andelshaver, der havde fået etableret altan, krævede dette i øvrigt en vedtægtsændring.

Efter en nærmere drøftelse af punktet blev det sat under afstemning.

For at det var den enkelte andelshaver, der havde vedligeholdelsespligten, stemte 36. Ingen stemte imod og 4 afholdt sig fra at stemme.

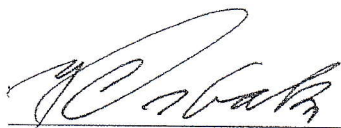
Forslaget var dermed vedtaget, men skulle medtages på en ny generalforsamling, idet der skulle foreligge et konkret forslag til ændring af nuværende vedtægter, der i øvrigt skulle vedtages med kvalificeret majoritet.

Ad pkt. 5 – Eventuelt:

Da ingen havde yderligere at tilføje hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den 30.06.2017

Som dirigent og referent:



Jerry Osbak, advokat

7
ADVOKAT
JERRY OSBAK
NØRREGADE 30 - 1165 KBH. K
TLF. 33 14 42 00 - GIRO 9 26 76 70

På bestyrelsens vegne:

v/bestyrelsesformand



Marianne Bech Petersen