

**REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I A/B SØENS GAVE**

År 2016, tirsdag den 26. april afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave.

Dagsordenen var følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Fastsættelse af andelskronen.
5. Forslag.
6. Vedtægtsændringer: Ingen forslag.
7. Valg af bestyrelse:

Følgende er på valg:

Marianne Bech, Mogens Friis, Claus Sølvsteen og Leif Husballe

Valg af suppleanter:

Følgende er på valg:

Peter Axelsen og Elisabeth Hey

8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

47 andelshavere var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent:

Bestyrelsesformanden Marianne Bech bød velkommen og foreslog administrator, advokat Jerry Osbak som dirigent og referent.

Advokat Jerry Osbak blev enstemmigt valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsesformanden aflagde beretning og besvarede stillede spørgsmål.

Beretning er vedlagt som bilag til nærværende referat til generalforsamling.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet:

Foreningens revisor, registreret revisor Preben Gjelstrup, gennemgik regnskabet og besvarede stillede spørgsmål.

I nøgleoplysningerne til årsrapporten 2014 var der et andet areal end det, der er anført i årsrapporten 2015.

Dette blev kommenteret og det blev blandt andet oplyst, at 25 m² loftsareal ganske vist er solgt, men ikke indrettet som bolig og derfor betales der ikke boligafgift for af dette areal.

Det blev endvidere oplyst, at de officielle arealer i BBR-registeret og foreningens interne arealer er afvigende, hvilket går helt tilbage til foreningens stiftelse.

På forespørgsel om, hvorvidt arealafvigelserne havde nogen betydning for de respektive andelshaveres andelsbeviser og det beløb andelshaverne har betalt for, blev det oplyst, at det var helt uden betydning for den enkelte andelshavers andelsværdi.

Da samtlige spørgsmål var besvaret satte dirigenten årsrapporten 2015 under afstemning. Den blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4 – Fastsættelse af andelskrone:

Bestyrelsen indstillede, at andelskronen sættes til kr. 11.500,00.

Der var en drøftelse herom, herunder den ”buffer”, der var op til den maksimale værdi foreningen lovligt kunne opkræve.

Der blev redegjort for, at dersom der kom en større vedligeholdelsesudgift i 2016, som ikke var forudset, ville dette ikke automatisk medføre, at andelskronen blev nedsat.

Der var således en reserve i henhold til regnskabet på kr. 5.795.629,00.

Da der ikke var flere spørgsmål satte dirigenten andelskronen på kr. 11.500 pr. m² under afstemning.

1 afholdt sig fra at stemme og 46 stemte for, hvorefter andelskronen kr. 11.500,00 var vedtaget.

Ad pkt. 5 – Forslag:

Dirigenten oplyste, at der ikke var indkommet forslag.

Ad pkt. 6 – Vedtægtsændringer:

Det kunne ligeledes konstateres, at der ikke var nogen forslag om vedtægtsændringer.

Ad pkt. 7 – Valg af bestyrelse:

Bestyrelsesmedlemmerne Mogens Friis, Claus Sølvsteen og Leif Husballe genopstillede. Disse blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsesformand Marianne Bech genopstillede og blev enstemmigt valgt.

De nuværende suppleanter Peter Axelsen og Elisabeth Hey genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 8 – Valg af administrator og revisor:

Administrator Jerry Osbak og PDG-Revision v/Preben Gjelstrup blev enstemmigt genvalgt.

Ad pkt. 9 – Eventuelt:

En andelshaver spurgte, hvorvidt det tidligere legehus blev genopstillet i gården.

Bestyrelsesformanden oplyste, at der ikke var planer om at genopstille legehuset.

Det tidligere legehus var kassabelt og det havde været forbundet med fare, når børnene kravlede op på det.

Gårdrenoveringen var nu stort set afsluttet og der var ingen planer om at anskaffe nyt legehus.

Der blev rejst spørgsmål om, hvorvidt der forelå en plan for vedligeholdelse af ejendommen.

Bestyrelsesformanden oplyste, at der var en plan fra 2006 og at man havde anmodet Peter Jahn & Partnere om at udarbejde en ny vedligeholdelsesplan og når den forelå, ville den blive gjort til genstand for vurdering i bestyrelsen, ligesom den var tilgængelig for de andelshavere, der ønskede at se den. De kunne blot rette henvendelse til bestyrelsen og kunne gennemgå den på kontoret.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det ikke var tilfredsstillende, at der i opgangene var henstillet diverse ting.

Bestyrelsesformanden oplyste, at bestyrelsen var meget opmærksom herpå og bestyrelsen havde sat opslag op i opgangene om, at der ikke måtte henstilles effekter på trappeopgangene. Når bestyrelsen blev opmærksom på, at der var henstillet effekter i opgangene sørgede bestyrelsen for, at de blev fjernet.

Ad belysning:

Der blev efterspurgt en belysning i indgang til gården i form af sensor, altså et tænd/sluk system.

Bestyrelsen oplyste, at denne belysningsform var blevet overvejet i bestyrelsen, men var blevet fravalgt.

Dette skyldtes blandt andet, at systemet var ikke så stabilt som permanent belysning.

Bestyrelsen anvendte endvidere LED-belysning, der var billig i drift.

Kamma henstillede til bestyrelsen, at når bestyrelsen satte opslag op i opgangene skulle der anvendes en stor og tydelig skrift, således at alle kunne læse det.

Kamma gjorde i øvrigt opmærksom på, at hun havde problemer med sit fjernsyn.

Det blev dog oplyst, at andre andelshavere ikke havde problemer med fjernsynet.

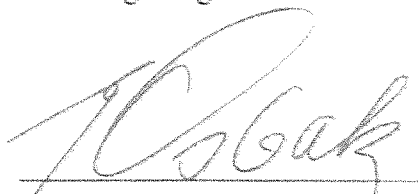
En andelshaver gjorde opmærksom på, at linoleum i hans opgang var defekt.

Bestyrelsesformanden orienterede om, at når opgangene på et tidspunkt i fremtiden skulle renoveres, ville linoleum m.v. også blive renoveret.

Da ingen herefter bad om ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for en god og konstruktiv generalforsamling.

København, den 27/4 2016

Som dirigent og referent:



Jerry Osbak, advokat

For bestyrelsen:



Leif Husballe

Generalforsamling i A/B Søens Gave –tirsdag d. 26. april 2016

Bestyrelsens beretning for perioden tirsdag d. 28. april 2015 til tirsdag d. 26. april 2016

Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig tirsdag d. 4. maj 2015.

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| • Marianne Bech Petersen | Formand |
| • Mogens Friis | Næstformand |
| • Claus Sølvsteen | 1. bestyrelsesmedlem |
| • Leif Husballe | 2. bestyrelsesmedlem |
| • Elisabeth Hey | 1. Suppleant |
| • Peter Axelsen | 2. Suppleant |

Administrator og revisor

Administrator er blevet varetaget af advokat Jerry Osbaks kontor. PDG-Revision har fungeret som revisor. Bestyrelsen vil i den forbindelse gerne takke Jerry Osbak for et godt samarbejde og for hurtig og kompetent ekspedition, og vi vil også gerne takke revisor Preben Gjelstrup for veludført revision.

Trappevask og vinduespudsning

Bestyrelsen er meget tilfreds med vores ordning omkring trappevask, der fungerer godt. Vi har fundet en ny vinduespudser (firmaet Racoon), da den hidtidige ikke har fungeret tilfredsstillende.

Snerydning

Bestyrelsen har indgået aftale med firmaet Racoon om at foretage snerydning efter behov.

Møder/Generalforsamling

Der er i perioden gennemført 8 bestyrelsesmøder, en budgetgeneralforsamling og tre ekstraordinære generalforsamlinger. Derudover har bestyrelsen afholdt møder med Arbejdernes Landsbank, Peter Jahn og Partner (vedrørende gården) og administrator m.fl. – herunder har formand Marianne Bech Petersen haft 4 møder med advokat Jerry Osbak.

Salg af lejligheder

Foreningen har i perioden haft 3 lejligheder sat til salg, hvor alle er blevet solgt. 1 lejlighed er gået til ventelisten, mens to er gået til børneventelisten.

Gården

Vi har nu fået en ny gård, og vi synes i bestyrelsen, at resultatet er blevet rigtigt flot. Vi glæder os til at nyde den, når det bliver sommer.

Arbejdsdage

Da gården ikke er helt færdig endnu, har bestyrelsen fundet det irrelevant at lave arbejdsdage i det kommende år. Beboerne vil naturligvis ikke blive opkrævet 500 kr. for manglende deltagelse i arbejdsdag for 2016.

Altaner

Vi har sammen med Peter Jahn & Partnere valgt at sætte altanprojektet på ”hold”, da de altaner, der ville kunne lade sig gøre med den nuværende beregner, ville være meget begrænsede, og idet der snart kommer en ny dagslysberegner. Desuden er al sagsbehandling i kommunen udskudt til den nye dagslysberegner kommer, idet kommunen ikke vil benytte sig af de nuværende regler.

VVS

Vi har erfaret, at flere beboere har ladet andre VVS’ere end Graae & Hilmand (ejendommens VVS) lukke og åbne for vandet i ejendommen. Det har hver gang givet anledning til fejl, såsom manglende varslings, manglende vand og/eller manglende varmt vand til gene for de øvrige andelshavere. Bestyrelsen har hver gang måttet tilkalde ejendommens VVS for at få fejlene rettet, hvilket hver gang påfører alle andelshavere ekstra udgifter. Vi gør derfor endnu engang opmærksom på, at kun ejendommens VVS (Graae & Hilmand) må åbne og lukke for vandet i ejendommen. Graae & Hilmand vil også sørge for at advisere beboerne om forestående lukning for vandet.

Storskrald

Som bekendt har vi i forbindelse med den nye gård besluttet, at vi fremover ikke vil have et skur til storskrald. Derfor bestiller vi fire gange om året en container til storskrald. Det er ikke tilladt at henstille storskrald i gården, da det udelukkende vil være til irritation for de øvrige andelshavere, og da det ikke vil blive fjernet. Vi opfordrer derfor til, at man enten selv sørger for at levere sit storskrald til genbrugsstationen, eller at man opbevarer det i sit kælderrum indtil der kommer en container, hvor man kan komme af med det.