

**REFERAT**  
**AF**  
**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**I A/B SØENS GAVE TIRSDAG DEN 29. APRIL 2014**

År 2014, mandag den 29. april afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave.

39 andelshavere var repræsenteret enten ved personligt fremmøde eller ved fuldmagt.

Der forelå følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (årsregnskabet vedlagt).
4. Fastsættelse af andelskronen.
5. Drøftelse og eventuel vedtagelse af gårdprojekt.
6. Forslag:
  - a. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelseshonoraret bortfalder med virkning fra 1. januar 2015.
  - b. Lene Wagner Hartmann har fremsat forslag 1, 2, 2a, 3 og 4.

1. Forslag: Foreningen bør oprette en hjemmeside.

Baggrund: Det vil være lettere at dele oplysninger, samt se referater fra bestyrelsesmøder m.v.

2. Forslag: Foreningen bør formulere kvalitetskrav til den byggesagkyndige, der forestår vurderingen i forbindelse med salg. Det bør sikres, at fejl og mangler (brand, samt vandskade og i forbindelse hermed svamp), der er til risiko for foreningens andre medlemmer, undgås. Det bør være et krav, at der i forbindelse med vurderingen foreligger en attest fra en autoriseret el- og VVS virksomhed. Ud over dette bør væsentlige mangler ved vedligeholdelsen fratrækkes, dvs. ting, som enten ikke fungerer eller tydeligvis er mangelfuldt vedligeholdt.

Baggrund: Der er et tydeligt forbehold i vurderingsrapporten ved salget af Vejlegade 9. 5.tv. omkring lovligheden af installationerne, og det anføres, at det påhviler sælger at sørge for, at de er lovlige. Da det til sælgers store overraskelse viste sig, at hverken de gamle el-installationer og nogle af de nye VVS-installationer var lovlige, har det givet anledning til mange uventede regninger og et stort tidsforbrug. Meget beklageligt for alle parter, og i øvrigt til risiko for andre andelshavere, da der både er/har været brandfare, samt vandskade/svamp forbundet med fejlene.

Vedr. Mangelfuld vedligeholdelse, så anførte vurderingsrapporten, at køkkenbordet var dårligt. Dette er åbenlys korrekt, men det gav ikke anledning til fradrag, hvilket det burde.

2.a. Forslag: Baseret på erfaringerne omtalt ovenfor under forslag 2, foreslås det, at alle andelshavere indenfor 1 år skal fremsende en el- og VVS attest til bestyrelsen.

Baggrund: Dette forslag sikrer, at alle lejligheder har sikre el- og VVS installationer. Der er således risiko for andre andelshavere for, at naboledighederne har installationer forbundet med brand- eller vandskade/svamp risiko.

3. Forslag: Foreningen bør pålægge foreningens advokat og bestyrelsen, at den i forbindelse med tvister står på medlemmernes side.

Baggrund: I forbindelse med købet af Vejlegade 9,5.tv. har der været væsentlige fejl og mangler ved lejligheden, som bl.a. hidrører fra byggeprojektet med inddragelse af lofterne. Det har været et vanskeligt forløb, der ikke er afsluttet, og hvor både køber og sælger har evnet samarbejde, men hvor foreningens advokat ikke har arbejdet for hverken det nye eller det tidligere medlems interesse. Der er fortsat uklarhed omkring de brandtekniske forhold med 6.salen, og muligvis også ventillationstekniske, hvilket i høj grad angår andre andelshavere. Det har været vanskeligt med dialogen med foreningens advokat, der læner sine synspunkter op af en rapport fra dem, der efter både købers og sælgers mening har haft ansvaret for fejlene. I forbindelse med de igangværende drøftelser skal forsikringssselskabet, der står for brandforsikringen kontaktes.

4. Forslag: Der opsættes cykelstativer og et par blomsterkasser på Vejlegade, hvor cyklerne står slænget op ad muren. Dette ville forskønne indtrykket. Samme tiltage ville muligvis også være hensigtsmæssigt på Viborggade, mens der står tilsyneladende ikke så mange cykler på Strandboulevarden, så her ville blomsterkasserne være nok.

Venlig hilsen

Lene W. Hartmann

Vejlegade 9,5.tv. 2100 København Ø

7. Vedtægtsændringer:  
Ingen.
8. Valg af bestyrelse.  
Følgende bestyrelsespladser er på valg:  
Peter Axelsen, Mogens Friis,  
Claus Sølvsteen og Erik Ravn (Mads Hey).
9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

#### **Ad pkt. 1 – Valg af dirigent:**

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

Advokat Jerry Osbak blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamling var vedtægtsmæssig varslet og indkaldt og dermed lovlig og beslutningsdygtig.

#### **Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:**

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden, der gennemgik beretningen.

Beretningen er vedlagt nærværende referat, hvortil henvises.

Efter gennemgangen besvarede bestyrelsesformanden enkelte spørgsmål, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

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

Foreningens nye revisor, Preben Gjelstrup, gennemgik regnskabet med kommentarer, og besvarede stillede spørgsmål.

Da stillede spørgsmål var besvaret, satte dirigenten regnskabet under afstemning, og regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

**Ad pkt. 4 – Fastsættelse af andelskronen:**

Bestyrelsen havde indstillet til generalforsamlingen, at andelskrone, også i år, blev fastsat til kr. 11.500,00 pr. kvadratmeter.

Dette var godt kr. 3.000,00 under den maksimale andelsværdi, der kunne fastsættes pr. kvadratmeter.

Dirigenten redegjorde for, at dersom der i perioden fra denne generalforsamling til næste generalforsamling skete et væsentligt fald i andelskronen, eksempelvis, hvis foreningen havde væsentlige udgifter til renovering af gård m.v., og beløbet i væsentlig grad oversteg den reserve, der var mellem kr. 11.500 og det maksimale andelsværdien, var der kommet en ny højesteretsdom af 18. marts 2013, der pålagde administrator/bestyrelse at nedsætte andelskronen ved salg i perioden. På spørgsmålet om, hvad en væsentlig nedsættelse af værdien i praksis betød, oplyste dirigenten om, at i højesteretsdommen var en nedsættelse på cirka 13%, hvad Højesteret betragtede som væsentlig.

Efter besvarelse af stillede spørgsmål, satte dirigenten andelskroneværdien, på kr. 11.500,00 pr. kvadratmeter, under afstemning, og bestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget.

**Ad pkt. 5 – Drøftelse og eventuel vedtagelse af gårdprojekt:**

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden. Hun oplyste, at bestyrelsen endnu ikke havde modtaget alle nødvendige og relevante oplysninger, og at punktet derfor blev udskudt til en ny generalforsamling.

Mads Hey oplyste, at denne forventedes afholdt inden sommerferien.

**Ad pkt. 6 – Forslag:**

- a. Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden, der foreslog at bestyrelseshonoraret, der hvert år havde været udbetalt til bestyrelsesmedlemmerne på grund af en væsentlig arbejdsbyrde burde bortfalde fra 1.1.2015, idet antallet af bestyrelsens opgaver var reduceret, idet en del af disse opgaver var overtaget af administrator, og foreningens arbejdsbyrde ved salg andelslejligheder også var reduceret i og med, at der nu var en fast vurderingsmand.

Efter besvarelse af stillede spørgsmål, satte dirigenten forslaget under afstemning. Ingen stemte i mod.

3 undlod at stemme og 36 medlemmer stemte for forslaget, der dermed var vedtaget.

- b. Dirigenten gav ordet til Lene Wagner Hartmann, der var forslagsstiller til en lang række spørgsmål.

Da Lene Wagner Hartmann havde erfaret, at bestyrelsen var i gang med at forberede foreningens hjemmeside, frafaldt hun forslag nr. 1.

Lene Wagner Hartmann redegjorde herefter for baggrunden for forslag 2 og 2a. herunder at hun havde været uheldig i forbindelse med køb af sin andelslejlighed, idet der været en række, for hende, overraskende problemer.

Der udspillede sig herefter en livlig debat, hvor diverse spørgsmål blev belyst og besvaret.

Da ingen herefter ønskede ordet, oplyste Lene Hartmann at hun præciserede sit forslag under punkt 2 som følger:

**”Det bør være et krav, at der i forbindelse med vurderingen foreligger en attest fra en autoriseret el- og vvs virksomhed.”**

2 stemte for forslaget og 27 i mod forslaget. Forslaget var bortfaldet. For så vidt angår forslaget under punkt 2a, præciserede Lene Hartmann at hendes forslag skulle have følgende ordlyd:

**”Baseret på erfaringerne, omtalt oven for under forslag 2 foreslås det, at alle andelshavere, inden for et år, skal fremsende en el- og vvs attest til bestyrelsen.”**

For forslaget stemte 1 og 35 stemte i mod. Forslaget var forkastet.

Lene Hartmann tilbagekaldte sit forslag under punkt 3.

Med hensyn til forslag under punkt 4 redegjorde Lene Hartmann for behovet for cykelstativer.

Mads orienterede om, at det var, på det nærmeste, umuligt at få tilladelse, i Københavns Kommune, til opstilling af cykelstativer og blomsterkasser på fortorvet.

Mads oplyste også, at i forbindelse med det kommende gårdprojekt, ville bestyrelsen også overveje, hvad der kunne gøres med hensyn til cykelparkering, eventuelt ved at forbedre adgangsforholdene til cykelkælderens.

På den baggrund trak Lene Hartmann sit forslag.

**Ad pkt. 7 – Vedtægtsændringer:**

Der var ingen forslag om vedtægtsændringer, hvorefter dirigenten gik over punkt 8.

**Ad pkt. 8 – Valg af bestyrelse:**

Marianne Bech oplyste, at hun også var på valg, hvilket ikke fremgik af dagsordenen.

Marianne genopstillede som formand for bestyrelsen.

Marianne Bech Petersen blev enstemmigt valgt.

For så vidt angik valg af de øvrige bestyrelsesmedlemmer oplystes, at Erik Ravn ikke genopstillede, og Mads Hey var nødt til at trække sig, da han var fraflyttet foreningen.

Peter Axelsen, Mogens Friis, Claus Sølvsteen, Elisabeth Hey og Leif Huusballe opstillede, og blev enstemmigt valgt.

**Ad pkt. 9 – Valg af administrator og revisor:**

Bestyrelsen foreslog, at advokat Jerry Osbak genvalgtes som administrator, og at foreningens nye revisor PDE Revision v/Preben Gjelstrup blev valgt.

Administrator og revisor blev enstemmigt genvalgt.

**Ad pkt. 10 – Eventuelt:**

Dirigenten orienterede om, at ethvert emne kunne drøftes, men at der ikke kunne træffes bindende beslutninger.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at opgangene trængte til at blive malet.

Bestyrelsesformanden oplyste, at bestyrelsen var opmærksom herpå, men det var et prioriterings spørgsmål, og de vedligeholdelsesarbejder, der var mest presserende, blev lavet først.

En andelshaver spurgte om, hvornår vinduerne skulle males i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Marianne oplyste, at så vidt hun huskede, skulle det ske om cirka 5 år.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der var huller visse steder i opgangene.

Bestyrelsen orienterede om, at der på et tidspunkt var indhentet tilbud på vedligeholdelse af opgangene og den samlede udgift var 2,5 mio.kr.

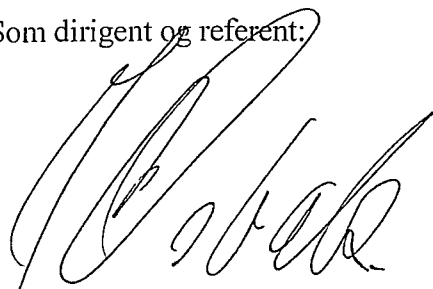
I det omfang der var huller, var der ikke tale om en malerreparation, men derimod en murerreparation. Murerentreprise var den dyreste form for entreprise.

Der var forslag fra en andelshaver om, at man eventuelt selv kunne lave det på foreningens arbejdsdage.

Mogens Friis oplyste, at det ikke blot drejede sig om at tætn hullerne, men at der i et vist omfang var tale om, at bærende jern i muren skulle udskiftes og en reparation som foreningens medlemmer selv kunne udføre, alene var af kosmetisk karakter, men ikke løste problemet, idet det måtte undersøges, hvorvidt bærende jern i muren skulle udskiftes, eventuelt behandles. Efter en livlig og konstruktiv drøftelse af diverse spørgsmål, takkede dirigenten for en god og positiv generalforsamling og hævdede denne.

København, den 5/5 2014

Som dirigent og referent:



Jerry Osbak, advokat