

REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I A/B SØENS GAVE
30.4.2018

År 2018, mandag den 30. april, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave med 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 andelskrone.
5. Forslag:

Forslag fra Jesper Friis Larsen:

"Forslag til den ordinære generalforsamling mandag den 30. april 2018.

På baggrund af vores regnskab for 2017, har jeg noteret følgende fordeling af vores reserve på side 9:

- *Note 14) Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen – kr. 5.930.438*
- *Note 15) Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen – kr. 1.731.298.*

På vores budgetgeneralforsamling 14. november 2017 fik vi vedtaget vores kommende faldstammeprojekt til ca. 10 mio. kr. I den forbindelse vil jeg foreslå, at vi som drøftet på samme generalforsamling benytter vores samlet reserve i notet 14 samt 15 ca. 7,6 mio. kr. til at imødekomme vedligeholdelse af ejendommen samt evt. reduktion af andelskronen som den kommende finansiering måtte medføre.

Såfremt at vi kun benytter os af reserven i Note 15, vil vores andelskrone falde med ca. 1.132 kr. pr. kvm. svarende til et fald på ca. 68.000 kr. for en lejlighed

på 60 kvm. og ca. 147.000 kr. for en lejlighed på ca. 130 kvm. med udgangspunkt i faldstammeprojekt på 10 mio. kr.”

6. Vedtægtsændringer:

Ingen forslag.

7. Valg af bestyrelse:

Hele bestyrelsen er på valg.

Marianne Bech, Mogens Friis, Claus Sølvsteen og Leif Husballe genopstiller.

Lene Hartmann opstiller til bestyrelsen.

Valg af suppleanter:

Der skal vælges 2 suppleanter.

Elisabeth Hey genopstiller.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent/referent:

Næstformand for bestyrelsen Mogens Friis bød velkommen og foreslog advokat Jerry Osbak valgt som dirigent og referent.

Generalforsamlingen valgte Jerry Osbak som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var vedtægtsmæssig varslet og indkaldt og dermed gyldig.

Dirigenten oplyste endvidere, at der var 41 repræsenteret, heraf 30 ved personligt fremmøde og 11 ved fuldmagter.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:

Dirigenten gav ordet til Mogens Friis, der aflagde beretning.

Beretningen er vedlagt som bilag til nærværende referat.

Beretningen gav ikke anledning til spørgsmål eller bemærkninger, hvorefter den blev taget til efterretning.

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

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det fremsatte forslag, nævnt under dagsordens pkt. 5 ville blive behandlet, da forslaget udtrykkeligt henviste til 2 noter i regnskabet.

En eventuel afstemning kunne foretages efterfølgende.

Dirigenten gav ordet til foreningens revisor, Preben Gjelstrup.

Denne gennemgik regnskabet og besvarede stillede spørgsmål.

Der udviklede sig herefter en livlig debat, ikke så meget om selve regnskabet, men om låneomlægning, VVS-projektet, vedligeholdelsesplan, andelskronen og andre emner.

Kasper gav udtryk for, at bestyrelsen burde have omlagt foreningens hovedlån i november, hvor renten var mere gunstig. Samtidig opfordrede han til, at trække på de kompetencer, der lå i foreningen fra andre medlemmer eller at hente rådgivning hos en uafhængig professionel rådgiver.

Lånet blev omlagt i april, efter en drøftelse på generalforsamlingen i februar 2018.

Der var spørgsmål til antennebudgettet og det blev bekræftet, at man som enkelt-medlem har mulighed for at melde sig ud af antenneaftalen.

Finn Kristiansen gav i øvrigt udtryk for, at det burde medtages i referatet, at nye medlemmer skulle orienteres om, at renovering af faldstammer for ca. 10 mio. kr. ville kunne påvirke andelskronen med op til kr. 1.400,00 pr. kvadratmeter baseret på 2017 regnskabet.

Administrator gav dog udtryk for, at alle købere modtager de dokumenter, som loven foreskriver, og at det er op til køberen at indhente rådgivning, såfremt køber ikke selv følger sig tryk ved at overskue konsekvenserne af disse dokumenter.

Revisor gav endvidere udtryk for, at den nævnte konsekvens for andelskronen i forbindelse med vedligeholdelsesprojektet er usikkert, da der endnu ikke er modtaget tilbud på projektet og da der inden næste ordinære generalforsamling skal indhentes ny valuarvurdering.

Der var en bemærkning om, at den valuar, der havde vurderet A/B Søens Gaves ejendom havde foretaget en konservativ vurdering.

Dette stemmer overens med den beslutning generalforsamlingen traf ved drøftelsen af overgang til valuar i 2017.

Da der ikke var flere bemærkninger satte dirigenten regnskabet under afstemning.

33 stemte for godkendelse af regnskabet.

Ingen stemte imod.

4 tilkendegav, at de afholdt sig fra at stemme.

Regnskabet var herefter vedtaget.

Ad pkt. 4 – Fastsættelse af andelskrone:

Bestyrelsen indstillede, at den nuværende andelskrone, kr. 15.450,00 pr. kvadratmeter, blev fastholdt.

Da ingen havde bemærkninger hertil satte dirigenten andelskronen under afstemning.

Den nuværende andelskrone kr. 15.450,00 blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5 – Forslag :

Jesper Friis Larsens forslag havde været drøftet under pkt. 3.

Der var enighed om, at forslaget ikke havde nogen betydning for det nu vedtagne årsregnskab for 2017.

Der var flere, der gav udtryk for, at de ikke forstod forslaget.

Jesper gav udtryk for en vis usikkerhed om forslaget skulle sættes under afstemning nu eller senere.

Jesper valget, at forslaget kom under afstemning på denne generalforsamling.

Derefter satte dirigenten forslaget under afstemning.

7 stemte for forslaget.

18 imod.

16 afholdt sig fra at stemme.

Forslaget var dermed forkastet.

Ad pkt. 7 – Valg af bestyrelse:

Hele bestyrelsen er på valg.

Marianne Bech opstillede som formand.

Mogens Friis, Claus Sølvsteen og Leif Husballe genopstillede og Lene Hartmann opstillede som ny til bestyrelsen.

Da der ikke var andre, der ønskede at opstille, blev Marianne Bech valgt som formand, Mogens Friis, Claus Sølvsteen, Leif Husballe blev genvalgt og Lene Hartmann blev valgt som nyt medlem.

Derefter skulle der vælges 2 suppleanter.

Elisabeth Hey genopstillede og Kasper Simonsen opstillede som suppleanter.

Begge blev valgt som suppleanter.

Ad pkt. 8 – Valg af administrator og revisor:

Advokat Jerry Osbak og Preben Gjelstrup blev genvalgt som henholdsvis administrator og revisor.

Ad pkt. 9 – Eventuelt:

Der blev rejst spørgsmål om, hvorvidt de nuværende ringeklokker ville blive udskiftet.

Mogens Friis oplyste, at de nuværende ringeklokker ville blive udskiftet og at det formentlig ville ske i nærmeste fremtid.

Finn Kristiansen, Viborggade 82B, 5. th., oplyste, at han var blevet indvalgt i Østerbro Borgerråd.

Hvis der var nogen af foreningens medlemmer, der havde lokalønsker, var de velkomne til at kontakte ham.

Finn Kristiansen oplyste endvidere, at hans vinduer var ved at falde ud.

Mogens Friis oplyste, at en ny runde med udskiftning af punkterede vinduer er på vej og at vi kan tage det i den sammenhæng.

Der var forslag om at genindføre arbejdsdagene. Bestyrelsen noterede dette.

Åge gav udtryk for, at han mente, at der skulle ryddes op i kældergangene.

Da ingen herefter bad om ordet takkede dirigenten for en livlig og trods alt positiv generalforsamling og dirigenten hævdede generalforsamlingen.

København, den 11/5 2018

Som dirigent og referent:



Jerry Osbak, advokat



På bestyrelsens vegne:

v/bestyrelsesmedlem



Mogens Friis

Generalforsamling i A/B Søens Gave – mandag d. 30. april 2018

Bestyrelsens beretning for perioden onsdag d. 3. maj 2016 til mandag d. 30. april 2018

Da den ordinære generalforsamling var delt op i to dele, hvoraf anden del først blev afholdt den 27. juni 2017, og da der ikke blev afholdt bestyrelsesmøder i juli, kunne bestyrelsen først konstituere sig i august.

Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig tirsdag d. 8. august 2017.

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| • 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 er også meget tilfredse med vores vinduespudser, firmaet Racoon. *x2/år*

Snerydning

Bestyrelsen indgik sidste år også en aftale med firmaet Racoon om at foretage snerydning efter behov. De få gange, hvor det har sneet i år, har snerydningen fungeret.

Møder/Generalforsamling

Der er i perioden gennemført 10 bestyrelsesmøder, en budgetgeneralforsamling og tre ekstraordinære generalforsamlinger, hvor den sidste også omfattede et orienteringsmøde om det forestående VVS-projekt. Derudover har bestyrelsen afholdt møder med Peter Jahn og Partner (vedrørende vedligeholdelse og altan) og administrator m.fl.

Salg af lejligheder

Foreningen har i perioden haft 13 lejligheder sat til salg, hvor 2 er gået ud af huset, 3 er gået til andelshavere og 8 er gået til den eksterne venteliste.

Altanprojekt og VVS-projekt

På den ekstraordinære generalforsamling den 28. juni 2017 blev finansieringen af altanprojektet vedtaget, således at arbejdet med altanprojektet kunne sættes i gang. Ved budgetgeneralforsamlingen den 14. november 2017 blev forskellige vedligeholdelsesprojekter diskuteret, og det blev vedtaget, at foreningen ønskede at igangsætte et VVS-projekt, som bl.a. indebærer udskiftning af faldstammer. Bestyrelsen har i den forbindelse afholdt en del møder med Peter Jahn & Partnere omkring de to projekter. Derudover er en del af bestyrelsens tid gået med forberedelsen af disse to opgaver.

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 renovationsfolkene, og da det ikke vil blive fjernet, og da man i sidste ende overlader det til andre at fjerne sit storskrald. 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.

Container til pap-affald

Vær venlig at slå papkasser sammen, inden I smider dem i containeren. Hvis I smider udfoldede kasser i containeren, så bliver den hurtigt fyldt, og så flyder affaldet over. Husk også, at pap-containerne ikke er til pizzabakker eller andet pap, som har været i berøring med fødevarer. Bemærk, at vi har tre containere til pap-affald, så der er ingen grund til kun at benytte den ene.

Cigaretskodder

I disse tider, hvor man ikke må ryge indendørs, er rygning flyttet til gården. Det betyder desværre også, at der bliver skoddet en del cigaretter i gården, ikke kun i forbindelse med fester, men også i det daglige. Vi henstiller til, at man selv sørger for at samle sine cigaretskodder op efter sig i stedet for at overlade det til andre.

Mails

En stadig større del af bestyrelsens tid går med at besvare mails, som har en sådan karakter, at vi vælger at bruge bestyrelsesmøderne til at diskutere, hvordan vi skal svare, så svarene bliver mest muligt hensigtsmæssige.

Beboerklager

Der har i det forløbne år været flere tilfælde, hvor beboere har klaget over andre beboeres adfærd. Vi har i foreningen bevidst valgt, at husordenen for beboeradfærd er formuleret ret løst, idet vi mener, at fornuftig og hensyntagende adfærd kan være svært at lave paragraffer omkring, uden at det skaber uønskede problemer.

Vi bor jo i en etage-ejendom, hvor der er meget lydt. Vi beder derfor beboerne tage hensyn til andre beboere i opgangen, således at man ikke påfører naboer og over-/underboer unødigt støj.

Omvendt er vi også nødt til at acceptere, at man har lov til at opholde sig i sin lejlighed, således at man ikke klager over almindelig adfærd, som kun kan høres, fordi der er meget lydt.