

**REFERAT**  
**AF**  
**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**2019 I A/B SØENS GAVE**

---

År 2019, tirsdag den 23. april, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave.

33 andelshavere var repræsenterede, herefter 8 med fuldmagt.

Der forelå 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. Bestyrelsen fremsatte følgende forslag:

5a. Bestyrelsen fremsatte forslag til ny husorden, der er vedlagt.

5b. Bestyrelsen foreslog følgende:

Fuldmagt til bestyrelsen til omlægning af eksisterende lån.

Bestyrelsen i A/B Søens Gave får fuldmagt til i den kommende regnskabsperiode at omlægge foreningens realkreditlån til andre fastforrentede lån med tilsvarende løbetider.

Fuldmagten skal benyttes i tilfælde, hvor markedssituationen giver mulighed for at opnå en fordel ved omlægning af lån.

- 5c. Fuldmagt til bestyrelsen ved omlægning af eksisterende lån (delvis afdragsfrihed), hvis der i den kommende regnskabsperiode opstår fordelagtig mulighed for at omlægge foreningens realkreditlån, får bestyrelsen i A/B Søens Gave fuldmagt til som en del af omlægningen at

etablere afdragsfrihed på lån op til 9 millioner kr.

Fuldmagten skal benyttes i tilfælde, hvor markedssituationen giver mulighed for at opnå en fordel ved omlægning af lån.

- Birgit Hansen fremsatte følgende forslag som tilføjelse til husorden for A/B Søens Gave:

*"Punkt 6 – Støj:*

*Fodbold og lign. Boldspil er ikke tilladt i lejlighederne"*

- Jannie Ottesen havde indsendt følgende forslag:

*"Efter arbejdet med faldstammerne er vores opgange blevet meget støvede og beskidte.*

*Jeg foreslår derfor, at vi som andelshavere i de enkelte opgange selv påtager os at gøre hovedrent på fortrapperne. Vi gjorde det på "vores" del af trappen – sidste år og det pyntede gevaldigt!*

*Foreningen kunne indkøbe et antal svampe gulvklude, gulvskrubber, gummihandsker, sæbe mm, og hver enkelt opgang kan så hente remedierne, når det passer dem.*

*I princippet skal 2 andelshavere tilsammen kun vaske egen afsats og trappen ned til næste afsats.*

*Hvis der er beboere, der af fysiske årsager ikke kan hjælpe til, så må de øvrige beboere i opgangen selvfølgelig hjælpes om den ekstra væg/trappe."*

- Finn Kristiansen har den 12. april 2019 indsendt følgende forslag:

*"Etablering af elevator i stedet for bagtrappen – Forslag om indhentning af tilbud til budgetgeneralforsamlingen i slutningen af 2019.*

*Kære medbeboere,*

*Jeg er også meget træt af håndværkere, men da det med meget stor sandsynlighed ikke bliver billigere at etablere langsigtede forbedringer af ejendommen (1% 30 årslån), foreslår jeg, at foreningen til budgetgeneralforsamlingen i slutningen af 2019 indhenter tilbud på etablering af elevator i stedet for bagtrappen.*

*Som eksempel vedlægger jeg brochure fra det kendte elevatorfirma "Kone".*

*Jeg har i dag talt med Kone, og taleksemplerne er fra 2018 med elevator i stedet for bagtrappe fra gårdniveau (ej kælder) til 5. sal inkl. sprinkling af fortrappen og den nødvendige brandsikring.*

*Der skal selvfølgelig indhentes erfaringer og flere tilbud fra flere mulige totalleverandører.*

*Hvis der er interesse for projektet, deltager jeg gerne i en arbejdsgruppe herom."*

- Finn Kristiansen havde den 13. april 2019 indsendt forslag om:

*"Erstatning af gamle lyskontakter i opgange med bevægelsessensorer – Stabil funktion og strømbesparelse".*

- Finn Kristiansen fremsatte følgende ændringsforslag til sit eget forslag:

*"Ændringsforslag til forslag om sensorer i stedet for kontakter.*

*Bestyrelsen bemyndiges til etablering indenfor kr. 80.000,00 i alt."*

- Den 14. april 2019 havde Finn Kristiansen indsendt følgende forslag:

***"Stop betalingerne til PJP (Rådgivende ingeniør) og entreprenør på rørprojektet til alle beboerne har meddelt bestyrelsen, at de er tilfredse med det udførte arbejde."***

6. Vedtægtsændringer:

Der var ikke modtaget noget forslag.

7. Valg af bestyrelse (vælges for 2 år ad gangen):

Claus Sølvsteen og Leif Husballe er på valg og genopstiller.

Valg af suppleanter:

Der skal vælges 2 suppleanter (vælges for 1 år ad gangen).

Elisabeth Hey og Kasper Simonsen er på valg og genopstiller.

8. Valg af administrator og revisor.

## 9. Eventuelt.

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

Mogens Friis bød velkommen og foreslog advokat Jerry Osbak som dirigent og referent.

Jerry blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var vedtægtsmæssigt varslet og indkaldt og i øvrigt beslutningsdygtig.

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

Mogens Friis aflagde beretning, der er vedlagt som bilag til nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Foreningens revisor, registreret revisor Preben Gjelstrup, gennemgik årsregnskabet for 2018.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad pkt. 4 – Fastsættelse af andelskrone:**

Dirigenten konstaterede, at andelskronen allerede var vedtaget ultimo 2018 og denne androg kr. 18.250,00.

Der var intet forslag om ændring af denne andelskronen, hvorefter dirigenten gik over til forslag.

### **Ad pkt. 5 – Forslag :**

#### **Bestyrelsens forslag 5a.**

Mogens Friis orienterede om, at årsagen til, at bestyrelsen foreslog ændring til husorden i særdeleshed skulle ses i relation til, at der nu blev etableret altaner.

Bestyrelsen havde derfor undersøgt husorden vedrørende, hvad der i andre foreninger var gældende med hensyn til anvendelsen af altaner.

Det var påkrævet, at der blev vedtaget regler for anvendelsen af altaner.

Efter nærmere drøftelse af husordens pkt. 11 vedrørende anvendelsen af altaner, satte dirigenten husorden under afstemning.

1 andelshaver stemte imod.

Resten af de fremmødte stemte for og **den nye husorden blev vedtaget.**

#### **Forslag 5b:**

Kasper gennemgik forslaget om bemyndigelsen til at omlægge lånet.

Efter drøftelse af forslaget satte dirigenten forslaget under afstemning.

2 stemte imod.

Resten stemte for og **forslaget var dermed vedtaget.**

#### **Forslag 5c:**

Mogens og Kasper redegjorde for forslaget.

Efter drøftelse heraf satte dirigenten forslaget under afstemning.

8 stemte imod.

1 andelshaver afholdt fra at stemme.

24 stemte for og **forslaget var dermed vedtaget.**

**Birgitte Hansen** redegjorde for baggrunden for sit forslag.

Efter drøftelse af satte dirigenten forslaget under afstemning.

3 andelshavere stemte for forslaget.

9 andelshavere afholdt sig fra at stemme.

Resten stemte imod forslaget, d.v.s. 21, hvorefter **forslaget var forkastet.**

**Jannie Ottesen** var ikke mødt.

Forslaget blev kort drøftet.

Bestyrelsen orienterede om, at det som et led i entreprisen vedrørende udskiftning af faldstammer m.v. var aftalt, at som afslutning på arbejdet skulle der ske en hovedrengøring af trapperne.

Det ville sandsynligvis ske i sommeren eller sensommeren 2019.

Forslaget blev ikke sat under afstemning.

**Finn Kristiansen** redegjorde for sit forslag af 12. april 2019 vedrørende etablering af elevator.

Ud af 33 stemte 19 imod og 14 for.

**Forslaget var dermed forkastet.**

**Finn Kristiansen** redegjorde for sit forslag fremsendt den 13. april 2019.

Efter en drøftelse heraf fremkom Finn med sit **ændringsforslag**.

25 stemte for og **forslaget var vedtaget**.

**Finn Kristiansen** redegjorde for sit forslag af 14. april 2019 vedrørende stop af betalinger til PJP og entreprenører på rørprojektet.

Forslaget blev drøftet.

Det blev i den forbindelse anført, at dersom A/B Søens Gave stoppede med betaling af PJP og entreprenører vedrørende projektet, risikerede A/B Søens Gave at såvel rådgivende ingeniører som entreprenører stoppede deres arbejde.

Der var risiko for, at det ville blive gjort gældende, at der forelå kontraktsbrud og at der kunne rejses erstatningskrav mod A/B Søens Gave for misligholdelse af kontrakten.

Da bestyrelsen gav tilsagn om at forelægge Finns indsigelse vedr. det udførte arbejde for PJP og entreprenør **trak Finn sit forslag tilbage**.

#### **Ad pkt. 6 – Vedtægtsændringer:**

Der forelå ingen forslag.

#### **Ad pkt. 7 – Valg af bestyrelse:**

Claus Sølvsten og Leif Husballe var på valg og begge genopstillede.

Begge blev genvalgt.

#### **Valg af suppleanter:**

Elisabeth Hey og Kasper Simonsen var på valg og begge genopstillede.

Begge blev valgt.

#### **Ad pkt. 8 – Valg af administrator og revisor:**

Advokat Jerry Osbak blev genvalgt som administrator.

PDG-Revision v/registreret revisor Preben Gjelstrup blev genvalgt.

### **Ad pkt. 9 – Eventuelt:**

Der blev fremsat forslag om, at korrespondancen internt i foreningen også mellem bestyrelsen og medlemmerne skulle foregå pr. e-mail.

Det blev nævnt, at der var personer, der muligvis ikke anvendte e-mail.

Finn Kristiansen oplyste, at selvom han havde slukket for sine radiatorer talte de, som hvis han havde åbnet for dem.

Finn blev opfordret til at ringe til Brunata og forelægge dem problemet.

Der var forslag om, at der internt i foreningen skulle udarbejdes en e-mailliste med adresser.

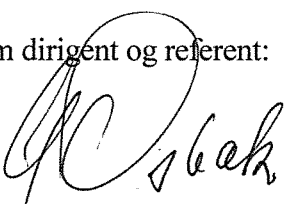
Endelig var der spørgsmål om, hvorvidt vandmålerne i lejlighederne blev aflæst automatisk eller der skulle ske en manuel aflæsning af de enkelte målere.

Det blev oplyst, at vandmålerne skulle aflæses én gang, hvorefter aflæsningen herefter ville ske automatisk.

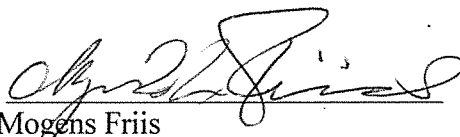
Da foreningen havde mødelokalet til kl. 22.00 og klokken efterhånden var blevet 22.00, sluttede generalforsamlingen og dirigenten takkede for en god og konstruktiv generalforsamling.

København, den 15/5 2019

Som dirigent og referent:

  
\_\_\_\_\_  
Jerry Osbak, advokat

På bestyrelsens vegne:  
v/bestyrelsesmedlem

  
\_\_\_\_\_  
Mogens Friis

## **Generalforsamling i A/B Søens Gave – tirsdag d. 23. april 2019**

Bestyrelsens beretning for perioden mandag d. 30. april 2018 til tirsdag d. 23. april 2019

### Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig tirsdag d. 15. maj 2018.

- Marianne Bech Petersen      Formand
- Mogens Friis                  Næstformand
- Claus Sølvsteen              1. bestyrelsesmedlem
- Leif Husballe                2. bestyrelsesmedlem
- Lene Hartmann              3. bestyrelsesmedlem
- Elisabeth Hey               1. Suppleant
- Kasper Simonsen            2. Suppleant

### Administrator og revisor

Administrat<sup>ten</sup>ør 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.

### Møder/Generalforsamling

Der er i perioden gennemført 11 bestyrelsesmøder, en budgetgeneralforsamling og en ekstraordinær generalforsamling, hvor der blev vedtaget en ny andelskrone. 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 8 lejligheder sat til salg, hvor X er gået ud af huset, X er gået til andelshavere og X er gået til den eksterne venteliste.

### Altanprojekt og VVS-projekt

I den forløbne periode er VVS-projektet blevet gennemført, og vi har afholdt afleveringsforretning den 10. april i år. I det store og hele er projektet forløbet

tilfredsstillende. Der har været nogle udfordringer, som vi løbende har været inde og løse i samarbejde med Peter Jahn & Partnere og Christensen & Knudsen.

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.

Altanprojektet er netop gået i gang. Det blev forsinket, fordi det tog længere tid end forventet at få tilladelserne igennem hos Københavns Kommune, men nu regner vi med at det kører ud over stepperne.

### Varmemålere

Bestyrelsen har fået Brunata til at skifte vores varmemålere til nogle nye målere, som kan fjernaflæses. Det betyder, at vi fremover ikke behøver at være hjemme, når der skal aflæses varmeforbrug.

### Storskrald

I den forløbne periode har storskraldsordningen fungeret fint, idet der ikke er nogen som har placeret deres storskrald i gården. Vi kan kun opfordre til, at man fortsat enten sørger for selv 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.

### Retorik

Vi er i bestyrelsen utroligt glade for alle de input der kommer fra beboerne. Det er med til at udvikle Søens Gave.

Men vi har i bestyrelsen gennem de senere år oplevet, at når der bliver skrevet til bestyrelsen, så er retorikken ikke altid lige behagelig. Vi kan godt forstå, at man indimellem kan være frustreret, men I skal tænke på, at vi er alle sammen i samme båd. Bestyrelsen er ikke jeres modstandere, tværtimod. Alle andelshavere er jo velkomne til at stille op til bestyrelsen og deltage aktivt i bestyrelsesarbejdet.

Derfor vil vi appellere til, at man lige læser sine mails igennem en ekstra gang, inden man trykker på send-knappen.