

REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2020 I A/B SØENS GAVE

År 2020, tirsdag den 8. september, 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:
 - Etablering af cykelstativer.

6. Vedtægtsændringer:

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 15, stk. 5, ændres.

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 15, stk. 5, der er sålydende:

"Snarest muligt og senest 14 dage efter en købers overtagelse af en andel med brugsret til en andelslejlighed, er denne berettiget til, dersom køberen har konstateret mangler ved andelslejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsører, der er overtaget i forbindelse med boligen at kontakte bestyrelsen, for at bestyrelsen sammen med køberen gennemgår boligen med henblik på at konstatere eventuelle mangler.

Køberen kan kun komme med mangel indsigelser i op til 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal i så fald efter at have modtaget køberens skriftlige indsigelse og efter at bestyrelsen har konstateret den pågældende mangel lade foreningens administrator orientere sælger om indsigelsen. Såfremt køberen forlanger prisafslag på grund af sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer."

ændres til følgende:

"Snarest muligt og senest 14 dage efter en købers overtagelse af en andel med brugsret til en andelslejlighed, er denne berettiget til, dersom køberen har konstateret mangler ved andelslejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen, skriftligt at indgive mangelindsigelse til bestyrelsen og administrator. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Efter modtagelse af mangelindsigelsen, skal bestyrelsen og/eller administrator gøre købers krav gældende overfor den sælgende andelshaver. Såfremt køberen forlanger prisafslag på grund af sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer.

Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden ovennævnte frist, skal køberen efterfølgende gores gældende direkte overfor den sælgende andelshaver. Dersom den sælgende andelshaver ikke kan acceptere mangelindsigelsen og køber fastholder denne og der ikke opnås forlig mellem parterne, bør køber, dersom kravet fastholdes, indbringe tvisten for domstolene."

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

Marianne Bech, Lene Hartmann og Mogens Friis 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:

Bestyrelsesformand Marianne Bech Petersen bød velkommen.

Mødt var 25 andelshavere og 15 var repræsenteret ved fuldmagt.

Formanden orienterede om, at årsagen til, at generalforsamlingen først blev afholdt i september skyldtes forsamlingsforbuddet p.g.a. coronavirus.

Formanden foreslog, at administrator, advokat Jerry Osbak, blev valgt til dirigent og referent.

Jerry Osbak blev enstemmigt valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, vedtægtsmæssig indkaldt og dermed beslutningsdygtig, da over 1/5 var mødt.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformand, Marianne Bech Petersen, der aflagde beretning.

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 årsregnskabet for 2019.

Enkelte spørgsmål blev besvaret og regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4 – Fastsættelse af andelskrone:

Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev den samme som i 2019/2020, d.v.s. kr. 18.250,00 pr. m².

Da ingen havde bemærkninger satte dirigenten andelskronen under afstemning og denne blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5 – Forslag om etablering af cykelstativer:

Alexander B. Jensen gennemgik forslaget, der i korthed gik ud på, at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for at etablere cykelstativer på vejsiden af bygningen og indhente tilbud til etablering af disse.

Marianne orienterede om, at Københavns Kommune foretrak, at inden de gik i gang med et forslag fra en andelsboligforening om cykelstativer, foretrak de, at generalforsamlingen forinden havde vedtaget forslaget, idet Kommunen i modsat fald risikerede, at hvis forslaget blev godkendt af kommunen kunne man risikere, at generalforsamlingen forkastede forslaget, hvilket var ensbetydende med, at kommunen havde brugt tid på et forslag, som efterfølgende blev forkastet, hvilket var spild af tid og ressourcer for kommunen.

Der udviklede sig en engageret debat omkring forslaget, men der var flere tilkendegivelser om, at man burde afvente med at tage stilling til forslaget p.g.a., at Københavns Kommune har planer om at ombygge Strandboulevarden og indtil at man havde en endelig afklaring af det kommende forslag fra Københavns Kommune vedrørende Strandboulevarden, burde man ikke tage stilling til forslaget.

Herefter trak Alexander forslaget tilbage, men forbeholdt sig at genfremsætte forslaget på en ny generalforsamling.

Ad pkt. 6 – Vedtægtsændringer – Ændring af vedtægternes § 15, stk.5.:

Dirigenten orienterede om, at forslaget om vedtægtsændring kun kan vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede.

Dirigenten oplyste, at da der kun var repræsenteret 40 andelshavere, var dette utilstrækkeligt til at forslaget kunne vedtages endeligt.

Dersom forslaget blev vedtaget med 2/3 af de mødende, kunne forslaget vedtages endeligt på en ny generalforsamling, der skal afholdes inden 14 dage og der skal forslaget vedtages med 2/3 flertal uden hensyn til, hvor mange der har givet møde.

Det kræves blot, at 1/5 af de stemmeberettigede er mødt.

Bestyrelsesformanden redegjorde for baggrunden for forslaget.

Det fremgår af den nuværende § 15, stk. 5, at dersom køber af en andelslejlighed mener, at der er mangler ved lejligheden, skal han kontakte bestyrelsen for, at bestyrelsen sammen med køberen gennemgår boligen med henblik på at konstatere eventuelle mangler.

Da bestyrelsen ikke er bygningssagkyndig og derfor ikke har kompetence til at vurdere, hvorvidt en indsigelse er berettiget eller ej, var der behov for at opdatere denne bestemmelse, således at proceduren ændres, således at bestyrelsen ikke skal involveres på anden måde end at kommunikere mellem køber og sælger, købers indsigelser og sælgers stillingtagen hertil.

Dirigenten supplerende denne oplysning med at orientere om, at der var 2 muligheder for en afklaring.

Den ene er, at køber og sælger indgår et forlig vedrørende mangelsindsigelsen.

Dersom der ikke indgås forlig, er køber, såfremt kravet fastholdes henvist til at indbringe tvisten for domstolene.

I praksis viste det sig stort set næsten altid i A/B Søens Gave, at køber og sælger indgik et forlig, således at det i praksis er undtagelsen, hvis sagen skal indbringes for domstolene.

34 stemte for.

4 afholdt sig fra at stemme og

1 stemte imod.

Forslaget var hermed foreløbig vedtaget, men afventer en endelig vedtagelse på en ny generalforsamling.

Ad pkt. 7 – Valg af bestyrelse:

Bestyrelsesformand Marianne Bech genopstillede som formand og blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsesmedlemmerne Lene Hartmann og Mogens Friis genopstillede også og blev enstemmigt valgt.

Valg af suppleanter:

De 2 nuværende suppleanter, Elisabeth Hey og Kasper Simonsen genopstillede også og blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 8 – Valg af administrator og revisor:

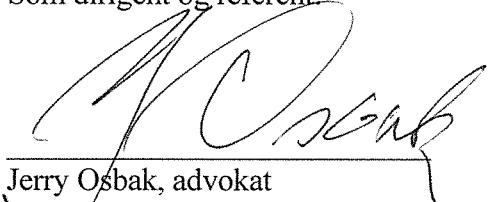
Advokat Jerry Osbak blev genvalgt til administrator og PDG-Revision v/registeret revisor Preben Gjelstrup blev enstemmigt genvalgt.

Ad pkt. 9 – Eventuelt:

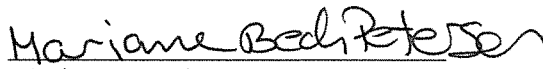
Efter at enkelte spørgsmål var blevet besvaret hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for den sene generalsamling, der sluttede ca. kl. 22.30.

København, den 14/9 2020

Som dirigent og referent:


Jerry Osbak, advokat

På bestyrelsens vegne:
v/bestyrelsesmedlem


Marianne Bech Petersen

Generalforsamling i A/B Søens Gave – tirsdag d. 8. september 2020

Bestyrelsens beretning for perioden onsdag d. 24. april 2019 til tirsdag d. 8. september 2020

Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig tirsdag d. 14. maj 2019.

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

Administrator og revisor

Administration 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

Phil er stoppet som trappevasker, og fremover vil det være Marianne Bech Petersen som fungerer som trappevasker.

Vi er meget tilfredse med vores vinduespudser og graffiti-fjerner, firmaet Racoon.

Møder/Generalforsamling

Der er i perioden gennemført 13 bestyrelsesmøder og en budgetgeneralforsamling.

Derudover har der været 1-års gennemgang af VVS-projektet, 1-års gennemgang af altanprojektet og 5-års gennemgang af gårdprojektet. Derudover har bestyrelsen afholdt møder med administrator.

Under coronaforløbet i foråret har vi dog begrænset antallet af fysiske møder.

Salg af lejligheder

Foreningen har i perioden haft 13 lejligheder sat til salg, 2 er gået til andelshavere, 1 er gået til børneventelisten og 10 er gået til den eksterne venteliste.

Vi har solgt en lejelejlighed for ca. 2,1 millioner kroner i januar 2020.

Altanprojekt

Altanprojektet blev afsluttet i sommeren 2019.

Efter afslutningen af projektet, har vores gartner fået genetableret gården på Altanas regning.

Energibesparelse

Varmesystemet er gennemgået af HØFOR sammen med vores VVS Graae & Hillmann, og der er sket forbedringer, der resulterer i en forbedret drift og dermed bedre økonomi og energibesparelse.

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.