

Generalforsamling i A/B Søens Gave – tirsdag d. 27. april 2021

Bestyrelsens beretning for perioden onsdag d. 9. september 2020 til tirsdag d. 27. april 2021

Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig tirsdag d. 29. september 2020.

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

Trappevask og vinduespudsning

Marianne Bech Petersen fungerer som trappevasker og får hjælp af Elisabeth Hey. Vinduespudsning, snerydning og fjernelse af graffiti varetages af firmaet Racoon.

Gartner

Vi er meget tilfredse med Køge Bugts Anlægsgartnere, som vedligeholder vores gårdanlæg.

Møder/Generalforsamling

Der er i perioden gennemført 7 bestyrelsesmøder, heraf 4 virtuelt på Microsoft Teams. På grund af coronasituationen blev budgetgeneralforsamlingen aflyst, så budgettet for 2021 først skal vedtages på denne generalforsamling. Bestyrelsen har holdt to møder med Peter Jahn & Partnere omkring det forslag til vindues- og trapperenovering, som fremsættes på denne generalforsamling.

Salg af lejligheder

Foreningen har i perioden haft 1 lejlighed sat til salg, som er gået til den eksterne venteliste.

Energirapport

Vi har fået en ny energirapport, da den forrige var 11 år gammel og kun må være 10 år gammel. Vi var nødt til at søge den nu, da vi gerne vil søge staten om tilskud til vinduesrenovering, såfremt forslaget til vindues- og trapperenovering bliver vedtaget. Vi har fået energimærket C, hvilket er meget fint for en over hundrede år gammel ejendom.

Bagtrapper

Vi har fået slebet og lakeret bagtrapperne af vores tømrer- og murerfirma Jim Jensen, og vi er meget tilfredse med deres arbejde. Fremadrettet vil vi oftere vedligeholde bagtrapperne, da det i det lange løb vil være bedre for vores trapper og endda være billigere.

Internet

Vi har undersøgt mulighederne for at få højere internethastigheder i foreningen. Coronasituationen har vanskeliggjort processen. Vi har haft kontakt med Dansk Kabel TV (tidligere ComX), som har installeret det fysiske anlæg, som vi har i foreningen. Derudover har vi været i kontakt med Andels.net og en lokal elektriker, som dog hurtigt faldt fra igen. Bestyrelsen ønsker, at den løsning, som vi finder, skal være god for alle beboere, så ingen beboere får ringere betingelser og stadig har fri valgmulighed mht. til bredbåndsleverandør. Derfor ser vi på en løsning, hvor vi kombinerer en opgradering af Dansk Kabel TV's net med en Andels.net løsning.

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.

Cykler

Da vi varslede, at vi ville rydde op i cykelkælderen og fjerne cykler, som ikke længere blev brugt, samlede vi mange cykler ind. Vi vil opfordre til, at hvis man har en cykel, som man ikke længere bruger, så sætter man den i cykelkælderen, så den ikke tager plads op i gården.

På sidste generalforsamling blev vi opfordret til at se på mulighederne for at få cykelstativer på gadesiden af bygningerne. Vi har undersøgt ved Københavns Kommune, om cykelstativer er tænkt ind i renoveringen af Strandboulevarden, hvilket de ikke er.

Forslag til afstemning på ordinær generalforsamling april 2021

Projekt til udskiftning af vinduer samt renovering af opgange og facader (Bilag: projektforslag fra PJP)

Bestyrelsen i AB Søens Gave fremlægger et forslag til et samlet projekt:

1. Udskiftning af vinduer på gade- og gårdside.
2. Renovering af facade på gade- og gårdside.
3. Renovering af trappeopgange på gadeside.
4. Renovering el på trappeopgange på gårdside.

Det samlede forslag skal ses i lyset af den synergi, der kan opnås ved opstilling af stillads og involvering af de relevante typer håndværkere i et samlet forløb.

Når denne renovering er gennemført, er der ikke flere udestående projekter på ejendommens vedligeholdelsesplan de næste mange år.

Peter Jahn og Partner vil på generalforsamlingen gennemgå alle elementer i et sådant renoveringsprojekt. Renoveringsplan og indhold er beskrevet i vedhæftede projektforslag fra PJP.

Efter en beslutning på generalforsamlingen, kan PJP iværksætte udbudsprocessen, hvor de henter tilbud fra 3-4 entreprenører.

Selve arbejdet forventes tidligst at kunne starte efter sommerferien.

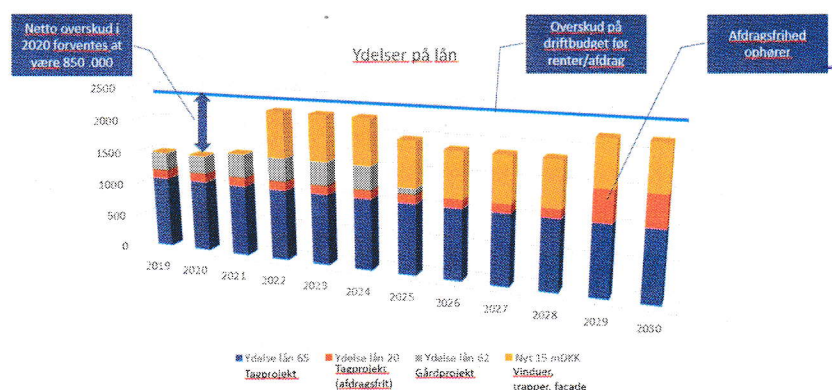
Økonomi

PJP har estimeret, at projektet vil koste foreningen 21,3 mio. kroner*.

Med den nuværende husleje og ekstraordinære indtægter i 2020 (salg af lejlighed på Strandboulevarden), har foreningen opbygget en kassebeholdning på mere end 5 mio. kr.

Der er således behov for at skulle låne ca. 16 mio. kr. Bestyrelsen har fået et overslag fra Arbejdernes Landsbank på en ydelse på et fastforrentet, 30-årigt realkreditlån. Med renteniveauet pr 29/1 2021, vil den årlige ydelse udgøre 683.500 kr.

.....og en ny låneydelse kan dækkes uden huslejestigning.



Med den nuværende husleje skaber foreningen et årligt overskud på ca. 850.000 kr. og dermed vil den øgede låneydelse kunne indeholdes i det nuværende budget. Med andre ord kan projektet gennemføres uden huslejestigning.

*Den endelige pris kendes først når projektet er afsluttet.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens opbakning til at iværksætte projektet i sin helhed.

Bestyrelsen i AB Søens Gave

På bestyrelsens vegne: *Claus Schlotter, Marianne Bølleberg*

5. marts 2021

Forslag til afstemning på ordinær generalforsamling april 2021

Fuldmagt til bestyrelsen til omlægning af eksisterende lån

Bestyrelsen i AB Søens Gave får fuldmagt til i de kommende regnskabsperioder 2021 og 2022 at omlægge foreningens realkreditlån til andre fastforrentede lån med tilsvarende løbetider.

For så vidt angår lån med afdragsfrihed skal bestyrelsen tilstræbe at fastholde eksisterende forhold mellem afdragsfri lån og lån med ordinære afdrag.

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

Baggrund:

Rentesituationen har været flad og jævn de seneste år, men der kan ikke udelukkes rentestigninger, når man kikker et år frem. Denne fuldmagt giver bestyrelsen mulighed for at handle hurtigt, hvis der opstår en situation, hvor foreningen med fordel kan omlægge et eller flere lån.

Forslaget stilles af

Bestyrelsen i AB Søens Gave

På Bestyrelsens vegne:

Claus Soler

Marianne Bech Petersen

Forslag om tilføjelse til vedtægternes §23:

Elektronisk generalforsamling

Generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger kan, efter bestyrelsens beslutning, afholdes enten delvist eller fuldstændigt elektronisk. I tilfælde af elektronisk generalforsamling vil deltagelse kunne ske gennem internetbaserede løsninger.

Den anvendte metode til afholdelse af elektronisk generalforsamling skal være indrettet på en sådan måde, at lovens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes. Alle andelshavere skal have mulighed for at kunne deltage i generalforsamlingen og ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Den anvendte metode skal tillige kunne fastslå, hvilke andelshavere der deltager i generalforsamlingen, og hvad resultatet er af afstemningerne.

Nærmere oplysning om fremgangsmåden for delvis eller fuldstændigt elektronisk generalforsamling, herunder tekniske krav, krav til behørig identifikation, og håndtering af fuldmagter skal oplyses sammen med indkaldelsen for den pågældende generalforsamling.

Stillet af bestyrelsen 4. april 2021

På bestyrelsens vegne

Marianne Bech Petersen

Claus Schuster