

Andelsboligforeningen SØENS GAVE

Strandboulevarden 77A 2100 København Ø Tlf 3542 9710



Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 19. april 2006 i AB Søens Gave.

Der var 36 fremmødte, heraf var et antal fuldmagter.

Formand Marianne Bech Petersen (MBP) bød velkommen i en yderst kølig kælder i Viborggade.

1. Valg af dirigent

Administrator Jerry Osbak (JO) blev foreslået og valgt til dirigent.

JO konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

2. Fremsatte forslag

A. Forslag vedr. klimaskærmsrelaterede arbejder

JO læste forslaget op, og det lød som følger:

"I forbindelse med tagboligprojektet og andelshavernes ønsker om individuelle tilkøb af tagterrasser og ekstra vinduer er foreningen blevet rådet til at stå som bygherre for det arbejde, der indgriber i taget. Derfor foreslår bestyrelsen følgende:

Det foreslås, at AB Søens Gave udvider projektet mht. bygherrerolle således, at alle klimaskærmsrelaterede arbejder er omfattet af byggesagen, herunder tagterrasser, tagvinduer samt de skillevægge, som opføres mellem lejlighederne, og som har en brandteknisk, lydteknisk og ikke mindst for tagkonstruktionen afgørende stabilitetsmæssig betydning. AB Søens Gave indgår således kontrakt med Hovedstadens Bygningsentreprise på de klimaskærmsrelaterede arbejder. Disse arbejder indføres i købskontrakten, og arealet sælges således med disse ekstra arbejder indeholdt. Det er de købende andelshavere, der hæfter for eventuelle merudgifter ved forbedringerne, og andelshaverne indbetaler hele beløbet snarest, så foreningen ikke skal have udlæg for omkostninger forbundet med disse arbejder.

Forslaget er uden økonomisk omkostning for AB Søens Gave, dog påtager foreningen sig et yderligere bygherreansvar og får til gengæld kontrollen med arbejdets udførelse, herunder overholdelse af tidsplaner mv."

Der blev udtrykt bekymring for, hvem der skulle bekoste evt. fordyrelser i arbejdet. Hertil blev der med henvisning til forslagens ordlyd svaret, at alle evt. fordyrelser skulle betales af 5. sals beboerne. Endvidere var der spørgsmål vedr. ansvar i forhold til evt. skader, hvortil det blev fastslået, at foreningen dels er forsikret under byggeriet og derudover, at Peter Jahn & Partner sammen med Hovedstadens Bygningsentreprise har ansvaret for, at det færdige produkt er fejlfrit.

35 stemte for og 0 imod (1 undlod at stemme), og forslaget blev dermed vedtaget.

B. Forslag vedr. etablering af franske døre i gavlen på Vejlegade – Mads Hey

"Jeg stiller forslag om etablering af 2 stk. franske døre i gavlen på Vejlegade 7, 5. tv. Arbejdet vil blive udført i forbindelse med isolering af gavlen, og jeg bekoster selvfølgelig selv samtlige omkostninger ved byggeriet."

JO læste ovenstående forslag op og gav derefter ordet til forslagsstiller, som kort fremlagde projektet og fremviste en tegning af de fremtidige forhold.

Forslagsstillers underskrift blev kritiseret for at være usandsynlig grim (hvilket referenten kun kan tilslutte sig).

Der blev stillet spørgsmål til det rent æstetiske i byggeriet, og i den forbindelse var der en holdning om, at alle beboere i Vejlegade 7 tv. skulle være med på ideen for ikke at skæmme bygningen. Hertil svarede forslagsstiller, at han havde været opmærksom på dette, og at alle beboere i Vejlegade 7 st. var blevet spurgt af flere omgange, hvorvidt de var interesserede i projektet, hvilket ikke var tilfældet.

Derudover blev det diskuteret, hvorvidt der var varmetab ved etablering af de franske døre, men der var generel enighed om, at et evt. varmetab kun var til gene for forslagsstiller.

34 stemte for og 0 imod (2 undlod at stemme), og forslaget blev dermed vedtaget.

I forbindelse med dette forslag blev der stillet spørgsmål om, hvorvidt hele gavlen ud for Vejlegade 7 st. tv. bliver isoleret. Dette kunne bestyrelsen ikke umiddelbart besvare, men det vil blive undersøgt.

3. Forelæggelse og godkendelse af udvidelse af den allerede vedtagne istandsættelse-/renovering som følger, og herunder også drøftelse og stillingtagen til foreliggende budgetforslag

A. Den allerede vedtagne renovering udvides med:

- afrensning og maling af facader
- etablering af nyt 2-strengt varmesystem på 6. sal
- etablering af plast til stillads
- reparation af bærende jern

B. Det under A anførte tillige med isolering af gipsbeklædning af skråvægge.

C. Forelæggelse og godkendelse af budget i relation til ejendommens istandsættelse/renovering. Det af Ernst & Young udarbejdede budgetforslag er vedlagt.

JO gennemgik de forskellige forslag og mente, at forslagene skulle diskuteres samlet og derefter sendes til afstemning, hvilket der var opbakning til.

Det blev konstateret, at der var fejl i beregningerne fra Ernst & Young, og at det drejede sig om en fordyrelse af det beregnede lånebehov, hvilket således ville mindske låneomkostningerne og dermed huslejestigningerne.

Fordelene og ulemperne ved de forskellige forslag blev gennemgået. Bestyrelsen gjorde bl.a. opmærksom på nødvendigheden af en udskiftning af de bærende jern for at undgå dyre og uholdbare reparationer i nær fremtid. Samtidig kunne bestyrelsen se en fordel i, at arbejdet med opsætning af gipsplader og indvendig isolering blev udført af Hovedstadens Bygningsentreprise, idet byggesjusk bedre kunne undgås.

Der blev stillet spørgsmål til antallet af solgte m² på 6. sal, hvortil der bl.a. kunne henvises til Ernst & Young's beregninger, hvor dette var angivet.

Der blev først stemt om forslag A, hvoraf 26 stemte for og 1 imod (8 undlod at stemme), og forslaget blev dermed vedtaget.

Herefter blev der stemt om forslag B, hvoraf 25 stemte for og 1 imod (9 undlod at stemme), og forslaget blev dermed ligeledes vedtaget.

4. Drøftelse og stillingtagen til optagelse af kreditforeningslån, dels til finansiering af istandsættelse/renovering af ejendommen og dels til omprioritering af det nuværende Nykreditlån

JO gennemgik Ernst & Young's beregninger, med forbehold for de opdagede fejl.

Første forslag, som var til afstemning, var låntagning uden afdrag. Her stemte 12 for og 21 imod (1 undlod at stemme), og forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Herefter kom et alternativt forslag fra Jan Lomholt, der var sålydende:

"Forslag: At vi vælger at dele det samlede lånebehov i to: 50 % af samlet lånebehov er afdragsfrit og 50 % er med afdrag".

Dette forslag kom herefter til afstemning og 30 stemte for og 0 imod (4 undlod at stemme), og forslaget blev dermed vedtaget.

Som følge af Ernst & Young's beregninger var der enighed om, at bemyndige bestyrelsen til at optage lån for op til kr. 21. mio. kr. Revisoren vil dog beregne det nøjagtige lånebehov inden låntagning, og derfor skal de 21 mio. kr. kun ses som en maksimumsgrænse og ikke som det faktiske lånebehov.

5. Evt.

Der blev spurgt om en dato for færdiggørelsen af kælderrum til Strandboulevarden, hvortil der blev svaret, at den endelige dato ikke kendes, men at håndværkerne er i gang, og at de først kan forventes færdige i løbet af næst kommende uge.

Der blev gjort opmærksom på, at der intet lys var i kælderen under Vejlegade. Bestyrelsen oplyste, at den var opmærksom på dette, og at der snarest vil blive sat lys op.

København, 21. april 2006



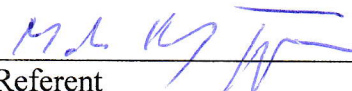
Formand

Marianne Bech Petersen



Dirigent

Jerry Osbak



Referent

Mads Hey Jørgensen