

Referat af ekstraordinærgeneralforsamling 30. juni 2005 i AB Søens Gave

Der var 44 fremmødte, heraf var et antal fuldmagter

Formand Marianne Bech Pedersen (MBP) bød velkommen

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. I henhold til foreningens § 24 gjorde JO endvidere opmærksom på, at enkelte af de stillede forslag krævede et fremmøde på mere end 2/3 af andelshaverne for at disse kunne vedtages. Med kun 44 fremmødte var dette ikke tilfældet og JO bemærkede at endnu en ekstraordinærgeneralforsamling derfor er nødvendig.

2. Forslag

1. Forslag vedr. betaling af internetforbindelse (Helle Anttila)

Ordlyden af det oprindelige forslag blev ændret, til nedenstående:

Jeg foreslår at de andelshavere, der ønsker at tilmelde sig ordningen betaler 7000 kr. som vedtaget på generalforsamlingen (kontant eller over 2,5 år). Når betalingen er fuldført kan udgiften hertil optages som en forbedring af boligen og tillægges lejlighedens værdi ved salg.

De andelshavere, der ikke ønsker ordningen skal ikke betale og må ikke benytte forbindelsen.

Udgiften forbundet med etableringen i disse lejligheder lægges ud af foreningens driftsmidler. Når lejligheden sælges eller byttes væk skal udgiften til Internettet lægges til andelsprisen som en forbedring og betales af køber, hvorved foreningens udlæg refunderes.

Forslaget blev vedtaget med; 21 for og 18 imod (5 undlod at stemme)

2. (Supplerende) Forslag vedr. tagboligprojektet (taggruppen)

Dette forslag indeholder syv underpunkter, hvoraf punkt 2.c kræver fremmøde af 2/3

2.a Køb af andel

Ordlyden af det oprindelige forslag blev ændret, til nedenstående:

Det foreslås, at de andelshavere, der underskriver kontrakt med AB Søens Gave i 2005, vedrørende køb af areal over deres bolig, får mulighed for at købe til 1,5 gange den andelsværdi, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling april 2005.

Forslaget blev vedtaget med; 36 for og 6 imod (2 undlod at stemme)

2.b Boligafgift

Ordlyden af det oprindelige forslag blev ændret, til nedenstående:

Det foreslås at boligafgift for arealet i loftetagen betales fra overtagelsestidspunktet (dvs. når Peter Jahn og Partnere er færdige med det arbejde, der skal laves i forbindelse med taglægningen, og andelshaveren kan tage arealet i brug). Da det købte areal ikke kan anvendes til beboelse fra start, foreslås en reduceret boligafgift på 50 % af den vedtagne boligafgift for loftarealet (red. dvs. 50 %

af 1,5 gange andelskronen) de første 3 måneder. Andelshaveren har herefter mulighed for selv at istandsætte arealet med isolering, gulve, varme, el m.m. Efter 3 måneder skal der betales fuld boligafgift.

Forslaget blev vedtaget med; 37 for og 1 imod (6 undlod at stemme)

2.c Tagaltaner

Det foreslås at arealet af tagaltaner medtages i boligarealet beregnet som 1/3 af arealet. Andelsprisen og boligafgiften er herefter som vedtaget på den ordinære generalforsamling 1,5 gange det beregnede boligareal.

Forslaget blev ikke vedtaget pga. antallet af fremmødte, der var dog et flertal for forslaget; 29 for og 11 imod (4 undlod at stemme). Forslaget kan først vedtages på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvilket vil blive gennemføres indenfor fjorten dage fra d. 30. juni.

2.d Hjørnelejlighederne

Der er ingen andelshavere i de store hjørnelejligheder, der er interesserede i at bygge op. Det foreslås derfor at andelshavere i de tilstødende lejligheder kan købe areal i hjørnerne. De andelshavere i de tilstødende lejligheder, der ønsker at få ekstra areal ved at inddrage dele af hjørnerne skal selv finansiere de øgede udgifter, der er forbundet med særlige krav til lydisolering og brandisolering, hvis der bygges ind over anden lejlighed.

Det foreslås endvidere at de øvrige dele af hjørnerne ikke forberedes til beboelse pga. de underliggende lejlighedsers størrelse og i stedet anvendes til pulterrum til opgangens beboere.

Forslaget blev vedtaget med; 24 for og 12 imod (8 undlod at stemme)

2.e Afskrivninger

Det foreslås, at udgifter i forbindelse med etablering af tagboliger afskrives således:

Følgende forbedringer afskrives over 100 år:

Isolering
Indvendig trappe
Nedrivning af skorstene og vaskerum
Lejlighedsskel
Etablering af vægge
Døre
Vinduer
Kviste
tagaltaner
Etablering af nye hårde gulve

Følgende forbedringer afskrives over 30 år:

Etablering af varmeinstallationer

Følgende forbedringer afskrives over 20 år:

El installationer

Øvrige VVS installationer

Forslaget blev vedtaget med; 31 for og 3 imod (9 undlod at stemme)

2.f Vedligeholdelse

Det foreslås at al indvendig vedligeholdelse af ombygningen påhviler andelshaveren i overensstemmelse med andelsboligforeningens sædvanlige regler. Andelsboligforeningen overtager vedligeholdelsespligten til de fælles forsyningsledninger, samt vinduer. Vedligeholdelse af gulve/underlag(tagpap) på tagaltaner påhviler andelshaveren.

Forslaget blev vedtaget med; 42 for og 0 imod (1 undlod at stemme)

2.g Salg af areal til beboere, der ikke ønsker at udvide deres boligareal

Der er på nuværende tidspunkt to andelshavere på 5 sal, der er interesserede i at købe arealet over deres lejlighed uden at udnytte dette til beboelse med det samme (økonomiske årsager). Disse to lejlighedsers areal er ud over det areal, der kræves solgt, for at projektet er selvfinansierende.

Da det kan være i foreningens interesse at få tilført ekstra likvider i forbindelse med tagrenoveringen foreslås det, at andelshavere, der ikke på nuværende tidspunkt ønsker at udvide deres boligareal, kan erhverve sig arealet til samme pris som de andelshavere, der bygger op. Arealet må ikke benyttes til beboelse og der må ikke opføres trappe fra den underliggende lejlighed før foreningen er orienteret og aftale vedrørende betaling af boligafgift er lavet.

Ønsker andelshaverne at etablere tagaltan i forbindelse med tagudskifningen kan dette gøres, men da der ikke bliver adgang til arealet vil denne ikke kunne benyttes. Der kræves ingen boligafgift før adgang er etableret og aftale om ibrugtagning foreligger.

Arealet skal senest tages i brug og sættes i stand til beboelse i forbindelse med salg eller overdragelse til ny andelshaver.

Tager andelshaveren arealet i brug uden aftale med foreningen, pålægges boligafgift med tilbagevirkende kraft fra det tidspunkt hvor de øvrige andelshavere har betalt boligafgift for loftarealet for første gang.

Forslaget blev vedtaget med; 28 for og 1 imod (12 undlod at stemme)

3. Forslag om at fjerne rabatten på varmemeforbruget for 5. sal (Åge Nielsen)

Det foreslås, at rabatten på 40 % på målerandelen af varmeregningen fjernes for 5. sals delen af de lejligheder, hvorover der indrettes boligareal. Rabatten fjernes når der betales boligafgift for boligarealet ovenover.

Der var enighed om at dette forslag ikke skulle til afstemning, idet JO redegjorde for af denne rabat automatisk ville blive korrigeret efter etableringen af tagboligerne.

4. Forslag om at hæve andelskronen (Åge Nielsen)

Der fremsættes tre forslag til andelskronens værdi, at regne fra den ekstraordinære generalforsamling dato:

<i>Andelskrone:</i>	<i>Stigning:</i>
4.000 kr. pr. m2	500 kr. pr. m2
5.000 kr. pr. m2	1.500 kr. pr. m2
6.000 kr. pr. m2	2.500 kr. pr. m2

JO gjorde opmærksomt på at en evt. stigning i andelskronen ikke ville have betydning for købsprisen på m2 i tagboligerne, idet den blev vedtaget at være 3.500 kr. pr. m2.

Villy Weber foreslog at afstemningen skulle forløbe således at der blev stemt om den højest mulige andelskrone (dvs. 6.000 kr. pr. m2) først, hvilket JO accepterede.

Andelskronen på de 6.000 kr. pr. m2 blev vedtaget med; 21 for og 17 imod (6 undlod at stemme) og dermed kom de to andre værdier to andelskronen ikke til afstemning. Til denne vedtagelse skal det tilføjes at der var megen diskussion, hvoraf flertallet i bestyrelsen, samt de deltagende medlemmer fra loftgruppen stemte imod, bl.a. grundet usikkerhed i hvorvidt det er muligt at bibeholde andelskronen på dette høje niveau.

Ny andelskrone pr. 30/6 – 2005; 6.000 kr. pr. m2

5. Forslag vedr. kælderrum (Andreas L. Keil)

I forbindelse med etableringen af de nye kælderrum, foreslås det hermed at vi nedlægger de meget store hjørnekælderrum.

Forslaget blev vedtaget med; 27 for og 8 imod (9 undlod at stemme)

6. Forslag vedr. isolering af ydermuren i Vejlegade (Hasse Glyng, Sanne Glyng, Peter Petersen og Kim Funder)

Forslaget er delt op i to dele, hvoraf anden del er et alternativt forslag som kun er gældende i tilfælde af at første del ikke vedtages

5.a: Der stilles hermed forslag om udvendig isolering af gavlen i Vejlegade. Det foreslås at gavlen i Vejlegade isoleres i forbindelse med kommende udskiftning af tag og facaderenovering.

5.b: Alternativt forslag: En regulering til udligning af varmeregningen.

Pga. manglende budget blev var der enighed om at dette indhentes inden den næste ekstraordinære generalforsamling, hvor forslaget dermed vil blive fremført igen.

7. Forslag om bibeholdelse af foreningens hjørnekælderrum (Birgitte Hansen)

Da det tilsyneladende er et fåtal af 5. sals beboerne, der ønsker at udnytte loftarealet til beboelse og der derfor vil blive ledige loftarealer til etablering af loftrum, vil jeg gerne stille forslag om, at vi bibeholder vores hjørnekælderrum.

Der blev gjort opmærksomt på, at indholdet i dette forslag havde været til afstemning (forslag 5), hvilket JO ikke var uenig i, han mente dog på trods af dette at forslaget skulle til afstemning.

Forslaget blev i overensstemmelse med vedtagelsen af forslag 5 ikke vedtaget; 8 for og 25 imod (11 undlod at stemme)

8. Forslag vedr. fastfrysning af andelskronen (Thomas Trojel og Laura Hammen)

Det forslås hermed, at andelskronen fastfryses indtil byggeriet på tag, tagboliger og facade er færdigt.

Da dette var i overensstemmelse med forslag 2.a, valgte forslagsstiller at trække dette tilbage og forslaget kom således ikke til afstemning.

9. Forslag vedr. brandisolering af manzardetagen (Thomas Trojel og Laura Hammen)

Det foreslås hermed, at manzardetagen, ifald loftprojektet bortfalder grundet forhøjet andelskrone, brandisoleres.

Idet andelskronen for tagboligerne ikke blev hævet, valgte forslagsstiller at vente med at fremsætte forslaget til den kommende ekstraordinære generalforsamling og forslaget kom således ikke til afstemning.

10. Forslag om gebyr på 300 kr. ved lejlighedsvurderinger til lånoptagelse (bestyrelsen)

Bestyrelsen bemyndiges til at opkræve gebyr kr. 300,- for bestyrelsens merarbejde ved andelshaveres lånoptagelse med pantessikkerhed i andel og andelslejlighed, herunder bestyrelsens arbejde i forhold til bank og administrator.

Forslaget blev vedtaget med; 39 for og 0 imod (1 undlod at stemme)

3. Eventuelt

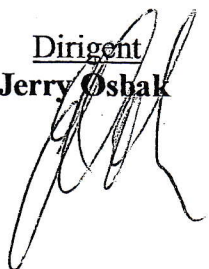
Bl.a. Åge Nielsen havde spørgsmål vedr. dørtelefoner (ComX), hvor der kunne henvises til den senest udsendte information herom.

Der var ligeledes spørgsmål om hvorvidt der skulle underskrives nye kontrakter med ComX, hvilket der ikke skulle, idet ComX har overtaget de underskrevne fuldmagter fra Kapelnettet.

Formand
Marianne Bech Pedersen



Dirigent
Jerry Øsbak



Referent
Mads Hey Jørgensen

