

Andelsboligforeningen SØENS GAVE

Strandboulevarden 77A 2100 København Ø Tlf 3542 9710

17.03.2005

Referat af ekstraordinær generalforsamling 14 marts 2005 i AB Søens Gave.

Der var repræsenteret 48 andelshavere, heraf 11 via fuldmagt.

Marianne Bech Petersen (MBP) bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

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

JO konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

2. Forslag.

Forslag 1: Andelsforeningens kontrakt med Peter Jahn og Partnere brydes.

JO indledte med at fortælle at juridisk set kan foreningen bryde kontrakten uden økonomisk tab, dersom Peter Jahn og Partnere misligholder kontrakten væsentligt. Hvis det ikke er tilfældet kan Peter Jahn og Partnere kræve en erstatning svarende til den **fortjeneste** de ville have haft, hvis kontrakten var kørt til ende. Dertil kommer betaling for det allerede udførte arbejde. Hvad fortjenesten vil beløbe sig til, er der ikke nogen oplysninger om.

Thomas Trojel fortalte på loftsgruppens vegne, at efter at have genovervejet konsekvenserne af forslaget, ville gruppen trække forslaget tilbage.

Der blev efterlyst økonomi på konsekvenserne af forslaget.

En andelshaver ønskede, at forslaget blev sat til afstemning.

Der var 1 stemme for forslaget. Forslaget er forkastet.

Forslag 2: Processen til udskiftning af taget indstilles, således at det bliver muligt at indhente rimelige tilbud for arbejdet.

Helle Anttila fortalte, at motivationen til forslaget for loftsgruppen var, at en indstilling af udskiftningen af taget var gruppens eneste mulighed for at få tid til at komme med et specificeret forslag til generalforsamlingen i april 2005 om at udvide 5. sals beboernes lejligheder op i loftsetagen.

JO spurgte, hvor længe processen skulle indstilles, og efterlyste det som en del af forslaget.

Der blev sagt, at forslaget indebar en udsættelse af processen til efter en afstemning på generalforsamlingen i april og af selve arbejdet til 2006.

Svarene på JOs spørgsmål angående udgifter, indtægter mv. til loftsgruppen fra september 2004 blev efterlyst. Lofstgruppen nævnte flere modeller for at udnytte loftsetagen til beboelse afhængig af interesse. Peter Jahn og Partnere havde nævnt, at det ville koste 15-21.000 kr/m² for fuld indretning af loftsetagen til beboelse. Der blev fra forskellig side nævnt forskellige ulemper og fordele ved at inddrage loftsrummet til beboelse. Et grundigt og samlet forslag vedrørende økonomi og praktiske omstændigheder blev efterspurgt.

Et ændret og uddybet forslag blev sat under afstemning. Forslaget lyder:

Processen til udskiftning af taget indstilles, indtil det ved den ordinære generalforsamling i april 2005 er vedtaget, om der er flertal for at tagetagen udnyttes til beboelse eller ej. Hvis der skal bygges tagetage vil byggeriet først kunne gå i gang i 2006, da det tager 1. år at indhente rimelige tilbud for arbejdet. Vedtages beslutningen om udnyttelse af tagetagen til beboelse ikke, er udsættelsen bortfaldet.

For stemte : 34
Imod stemte : 10
Stemte ikke : 4

Forslaget er vedtaget i den ændrede form.

Forslag 3: Tillæg til den nuværende §28 i vores vedtægter foreslås følgende:

Ved udgiftsarbejder for foreningen på 20.000 kr. eller derover skal der indhentes tilbud fra mindst to sider. Ved udgiftsarbejder for foreningen på 100.000 kr. eller derover skal der indhentes tilbud fra mindst to sider. Ved udgiftsarbejder for foreningen på 100.000 kr. dog mindst fra tre sider.

Endelig godkendelse på foreningens vegne af kontrakter og andre udgiftsposter på 20.000 kr. eller derover skal figurere på dagsordenen til mindst et bestyrelsesmøde. Ved udgiftsposter på 100.000 kr. eller derover godkendes kontrakter af generalforsamlingen.

I tilfælde hvor udgiftsposter på 100.000 kr. eller derover kræver nye lån eller andre finansieringsform, skal de endelige vilkår for finansiering godkendes af generalforsamlingen efter fremlæggelse af mindst to forskellige finansieringsmodeller.

JO sagde, at da det var et forslag til ændring af vedtægter, skulle 2/3 af de fremmødte stemme for forslaget. Da der endvidere ikke var fremmødt 2/3 af andelshaverne skulle vedtagelsen bekræftes på en ekstra generalforsamling inden 14 dage.

Der blev nævnt, at der i forvejen i vedtægterne var visse begrænsninger i bestyrelsens handlefrihed. Bestyrelsen skal holde udgifterne indenfor budgettet vedtaget på budgetgeneralforsamlingen med mindre, der er tale om uudsættelige udgifter. Endvidere skal foreningens låntagning vedtages på en generalforsamling.

Der var en del diskussion af rimeligheden af beløbsstørrelserne. Lofstgruppen ændrede tallet 100.000 kr. til 200.000 kr. i forslaget og tallet 20.000 kr. til 50.000 kr. og senere til 100.000 kr.

Der blev spurgt, hvorfor rådgivningen og tilsynsopgaven for vedligeholdelsesarbejderne ikke var blevet sendt i udbud.

Fra bestyrelsen blev det sagt, at på bestyrelsesmøderne blev det for de forskellige arbejdsopgaver diskuteret om arbejdet skulle gøres af foreningens håndværkere og om det umiddelbart kunne sættes i gang eller der skulle indhentes et eller flere tilbud på arbejdets indhold og økonomi. Det havde været diskuteret på bestyrelsesmøder om rådgivningen til det vedtagne vedligeholdelsesarbejde skulle i udbud eller ej, og det var efter diskussion fravalgt.

På budgetgeneralforsamlingen i november 2004 var det vedtaget, at vedligeholdelsesarbejderne skulle sættes i gang i 2005 indenfor et bestemt budget. Rådgivningen var budgetteret og udspecificeret i vedligeholdelsesplanen udleveret på generalforsamlingen i 2004.

Det sidste afsnit og sidste sætning i afsnit to blev taget ud af forslaget.

Fra bestyrelsen blev det nævnt, at der formentligt ville komme forslag til vedtægtsændringer på den ordinære generalforsamling. Loftsgruppen ville trække forslaget tilbage for at overveje det nærmere. En fuldmagt krævede afstemning.

Formanden sagde, at bestyrelsesarbejdet i det seneste halve år havde været utrolig arbejdskrævende og besværlig. Hvis nogen overhovedet skal have tid til bestyrelsesarbejdet i foreningen, er der ikke også behov for vedtægter, der gør arbejdet mere langtrukket og besværligt.

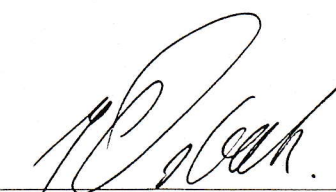
Det ændrede forslag blev sat under afstemning: Forslaget lyder:

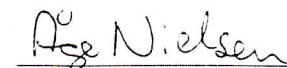
Ved udgiftsarbejder for foreningen på 100.000 kr. eller derover skal der indhentes tilbud fra mindst to sider. Ved udgiftsarbejder for foreningen på 200.000 kr. eller derover skal der indhentes tilbud fra mindst to sider. Ved udgiftsarbejder for foreningen på 200.000 kr. dog mindst fra tre sider.

Endelig godkendelse på foreningens vegne af kontrakter og andre udgiftsposter på 100.000 kr. eller derover skal figurere på dagsordenen til mindst et bestyrelsesmøde.

For stemte 19. Forslaget er forkastet.


Formand
Marianne Bech Petersen


Dirigent
Jerry Osbak


Referent
Åge Nielsen