

Andelsboligforeningen SØENS GAVE

Strandboulevarden 77A 2100 København Ø Tlf 3542 9710

Søens Gave, 01 maj 2005

Referat af generalforsamling 26 april 2005 i AB Søens Gave.

Der var fremmødt 56 andelshavere heraf 15 via fuldmagt.

Marianne Bech Petersen (MBP) bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

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

JO konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt jævnfør foreningens vedtægter.

JO konstaterede endvidere, at 56 repræsenterede andelshavere var mere end 2/3 af andelshaverne, hvad der kræves for direkte at vedtage flere af de stillede forslag.

2a. Bestyrelsens beretning.

Formand Marianne Bech Petersen læste bestyrelsens beretning (se vedlæg). MBP nævnte indledningsvis at beretningen var mere kortfattet end normalt, da detaljerne om bestyrelsens løbende arbejde nu blev uddelt til alle andelshaverne som referater fra bestyrelsesmøderne.

Der var ingen stemmer imod eller 'blanke' stemmer til beretningen, som derfor var enstemmigt godkendt.

2b. Orientering om tag/facadesagen ved Peter Jahn & Partnere A/S.

Jakob Lemke og Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere fortalte, at firmaet var startet op med projekteringen af vedligeholdelsesarbejderne; men at det var blevet sat i bero efter den ekstraordinære generalforsamling i marts. Efter denne generalforsamling ville projekteringen blive genoptaget med indhentning af tilbud senere på året og udførelse af arbejdet i 2006.

Der blev nævnt, at arbejderne ikke omfattede en komplet renovering af facaderne til gaden og til gården; men kun reparation af overfladerevner og efterfølgende pletmaling af reparationerne. Der var en anbefaling om indenfor overskuelig fremtid, grundigt at få efterset og nyoppudset de bærende jern i karnapperne. Det er en udgift på et par millioner kr.

Firmaet ville indhente samlede tilbud på alt arbejdet fra et antal entreprenører og ikke fra håndværkere til de enkelte delarbejder.

Det blev nævnt, at jyske firmaer måske er billigere entreprenører. Hvis nogen havde gode referencer, ville Peter Jahn og Partnere gerne se på dem.

3. Årsrapport 2004 – vedlagt indkaldelsen.

3a. Årsregnskabet:

Johannes Lund fra revisionsfirmaet Ernst & Young gennemgik årsregnskabet for andelsboligforeningen. Revisionfirmaet havde ingen forbehold over for foreningens regnskab. Der blev stillet et spørgsmål til note 7 i regnskabet, administrationsudgifter, som Johannes Lund lovede at undersøge.

Der var ingen stemmer imod og ingen undlod at stemme. Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Forslag (ændret udgave pr. 26/4-2005)

I forbindelse med den forestående tagudskiftning foreslås at hele loftet forberedes så 5.sals lejligheder kan udvides med loftarealet over lejligheden.

Forslaget indebærer at:

- loftet forberedes ved, at andelsforeningen sørger for følgende nødvendige forberedende arbejder i forbindelse med tagudskiftningen:
 - Mansardetagen brandsikres
 - Pulterrum på loftet erstattes af pulterrum i kælder
 - Varmefordelingsledninger omlægges
 - Vinduer isættes
 - Evt. hævelse af tagspær
- det forberedende arbejde for hele loftet finansieres gennem andelskøb og boligafgift fra de andelshavere, der vil udvide i forbindelse med tagudskiftningen.
- andelshaveren, der udvider sin bolig skal betale 1,5 gange andelsværdien pr kvadratmeter¹, hvilket betyder, at loftarealet får en anden andelsværdi end det øvrige boligareal i foreningen.
- andelshaveren skal betale 1,5 gange den sædvanlige boligafgift for det nye areal på loftet.
- køber ved fremtidige handler og bytte af 5.sals lejligheder, der ikke bliver udvidet i forbindelse med tagudskiftningen, skal inddrage loftsrummet. Ønsker ingen i hjørnelejlighederne på nuværende tidspunkt at udnytte muligheden for at udvide beboelsesarealet kan dette evt. tilbydes nabo-lejligheder eller helt undlades at istandsættes, hvilket gør omkostningerne mindre.
- alle øvrige omkostninger, forbundet med ombygning af loftet til beboelse, skal afholdes af den køvende andelshaver, og er at betragte som forbedringsudgifter, der kan medtages ved opgørelse af forbedringsværdien ved salg.
- en række forudsætninger skal være opfyldt.

Forudsætninger:

For at forslaget skal gennemføres, er det en forudsætning at:

- der fra start er tilslutning fra andelshavere på 5.sal, der repræsenterer mindst 40% af loftarealet på 600 m², således at indtægten fra salg og boligafgift fra disse kvadratmetre kan finansiere de omkostninger, der er forbundet med at forberede hele loftet til udvidelse af 5.sal.
- foreningen vælger et tag med et fast undertag.
- det er muligt at finde egnet plads i kælder til etablering af de nye pulterrum.
- eksisterende store kælderrum kan inddrages i det omfang det er nødvendigt, for at gøre plads til flere mindre.

Se bilag

Bilag 1

Bilag 2-Bygningsmæssige ændringer

Bilag 3-Omkostninger og finansiering

Bilag 4-Konsekvenser

På vegne af loftgruppen

Helle Anttila

¹ Der foreslås en anden andelsværdi og boligafgift for at gøre det muligt at finansiere forberedelse af hele loftet. Kræver vedtægtsændring.

Dirigenten orienterede således om, at dersom prisen, 1,5 x andelsværdien pr. m², overskrider det prisloft, der er fastsat i førnævnte bestemmelse, er dermed denne del af forslaget ugyldigt.

Dirigenten oplyste, at han havde forsøgt at undersøge spørgsmålet i diverse retskilder og retspraksis. Der forelå dirigenten bekendt ingen trykt retspraksis om det her rejste spørgsmål.

Dirigenten orienterede om, at han forinden generalforsamlingen havde haft et møde med bl.a. Helle Anttila, der havde oplyst dirigenten om, at hun havde haft et møde med advokat Birgitte Grubbe. Birgitte Grubbe havde meddelt Helle Anttila, at konstruktionen var lovlig, men usædvanlig.

Dirigenten oplyste også, at han umiddelbart inden generalforsamlingens start havde drøftet forslaget med Claus Dam fra Peter Jahn og Partnere A/S, der havde oplyst, at han aldrig havde set den pågældende konstruktion. Han havde dog hørt, at advokat Birgitte Grubbe i et møde havde oplyst, at den pågældende konstruktion skulle være holdbar.

Dirigenten oplyste, at advokat Birgitte Grubbe er en meget anerkendt og anset advokat, og dirigenten havde noteret sig advokat Birgitte Grubbes opfattelse af spørgsmålet. Dirigenten gav udtryk for, at hvorvidt konstruktionen er i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens §5, stk. 1, ville i sidste instans henhøre under domstolene. Imidlertid var dirigenten overbevist om, at advokat Birgitte Grubbe havde undersøgt spørgsmålet, og at hun derfor måtte antages at have belæg for sin opfattelse.

Dirigenten fandt det nødvendigt, at generalforsamlingen blev orienteret om den ovennævnte problemstilling. Herefter havde dirigenten ikke yderligere juridiske kommentarer til forslaget.

Helle Anttila orienterede om loftsgruppens forslag.

Der var en lang diskussion om forslaget med emner som:

- Forskelle i andelskrone og boligafgift
- Fugt i kælderen.
- Opsigelse af lejemål i kælderen.
- Hensyn til børnefamilierne på 5. sal.
- Manglende opgørelse af de løbende udgifter ved at indrette loftet til beboelse.
- Halvering af pulterums og fællesareal.

Da der ikke var sikker tilslutning fra andelshaverne på 5. sal til at repræsentere 50% af loftsarealet på 600 m² blev forudsætningen herom ændret til 40% i stedet. Hele forslagets første side i ændret udgave er vedlagt (minus bilagene).

Der var 36 stemmer for. Forslaget er vedtaget

5c. Forslag om brandsikring af mansardetagen fra Helle Anttila.

Bortfalder da 5b blev vedtaget.

5d. Forslag om sammenlægning af lejligheder fra Anette Brustad.

JO nævnte, at sammenlægning af lejligheder indebærer, at en andelshaver i en periode ejer to lejligheder. Det er imod foreningens vedtægter og kræver derfor en ændring af foreningens vedtægter. Forslaget skal derfor vedtages med 2/3 flertal.

Anette Brustad præsenterede forslaget, som var enslydende med forslag ved sidste års generalforsamling.

Der var forslag til at konsultere ABF om spørgsmålet.

Københavns kommune sætter pt. en grænse for sammenlægninger på 150 m2. hvorfor forslaget formentlig kun er aktuel for de 4 opgange i Vejlegade og Viborggade.

30 stemte for forslaget. Det var ikke 2/3, og forslaget er derfor ikke vedtaget.

5e. Nyt, revideret forslag til bredbåndsløsning for AB Søens Gave.

Der var nogen diskussion af, om det var rimeligt at fortsætte med projektet, eller om projektet skulle stoppes nu, selv om der var installeret kabler for 150.000 kr.

Efter ønske fra flere blev finansieringen af installationsomkostningerne ændret fra at blive taget af foreningens drift til at være et fast bidrag pr. lejlighed over 30 mdr. Det ændrede forslag er vedlagt i sin helhed.

Der var 26 stemmer for.

Der var 20 stemmer imod.

2 afholdt sig fra at stemme.

Forslaget er vedtaget

6. Vedtægtsændringer.

Da flere havde forladt generalforsamlingen, var der ikke længere 2/3 af andelshaverne til stede. Alle vedtægtsændringerne skal derfor bekræftes med almindelig stemmeflertal på en ekstraordinær generalforsamling indenfor 14 dage.

6a. Ændringer til vedtægternes §3.

48 stemmer for forslaget. Forslaget er vedtaget.

6b. Ændringer til vedtægternes §13.

Ingen stemmer imod og ingen undlod at stemme. Forslaget er vedtaget.

6c. Ændringer til vedtægternes § 15.

Ingen stemmer imod og ingen undlod at stemme. Forslaget er vedtaget.

6d. Ændringer til vedtægternes §25.

Ingen stemmer imod og ingen undlod at stemme. Forslaget er vedtaget.

6e. Ændringer til vedtægternes §27.

Ingen stemmer imod og ingen undlod at stemme. Forslaget er vedtaget.

6f. Ændringer til vedtægternes §28

Ingen stemmer imod og ingen undlod at stemme. Forslaget er vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

7a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer – for 2 år.

Thomas Trojel (A24) og Mads Hey (A17) stillede op.

Der var ingen stemmer imod. 2 afholdt sig fra at stemme.

De er valgt.

7b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer – for 1 år.

Andreas Liske Keil (A81) og Jimmy Sørensen (A23) stillede op.

Der var ingen stemmer imod. 2 afholdt sig fra at stemme.

De er valgt.

7c. Valg af 2 suppleanter – for 1 år.

Peter Axelsen (A26) og Mogens Friis (A37) stillede op.

Der var ingen stemmer imod og ingen afholdt sig fra at stemme.

De er valgt.

8. Valg af administrator og revisor.

Jerry Osbak blev af bestyrelsen foreslået som administrator.

Der var 4 stemmer imod.

10 afholdt sig fra at stemme.

Der var 32 stemmer for.

Jerry Osbak er valgt som administrator for det kommende år.

Ernst & Young blev af bestyrelsen foreslået som revisor.

Der var ingen stemmer imod.

2 afholdt sig fra at stemme.

Ernst og Young er valgt som revisor for det kommende år.

9. Eventuelt.

Der blev efterspurgt en bedre placering af papir- og papcontainere end i og ved porten.

En tak til Kamma Larsen for mange års bestyrelsesarbejde og specielt for det omfattende arbejde med at varetage kontakten til husets håndværkere.

Der er problemer med lågen til cykelkælderen. De små børn kan åbne den og falde ned ad trappen.

Cykler bedes fjernet fra porten, da det er brandvej og renovationsfolkene skal kunne komme igennem.

Marianne Bech Petersen

Formand

Marianne Bech Petersen

6/5 2005
Dirigent

Jerry Osbak

3/5-2005 Åge Nielsen

Referent

Åge Nielsen