

Andelsboligforeningen SØENS GAVE

Strandboulevarden 77A 2100 København Ø tlf. 35 42 97 10

14-05-2008

Referat af generalforsamling 24. april 2008 i AB Søens Gave

Fra generalforsamlingens start var der 41 fremmødte, heraf var 9 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 generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

2. Bestyrelsens beretning

Fordi der i løbet af året er blevet sendt referater ud for henholdsvis bestyrelsesmøder og ordinære såvel som ekstraordinære generalforsamlinger, var formand Marianne Bech Petersen beretning kort. Der var kun enkelte spørgsmål til beretningen. Blandt andet vedr. opsætning af vandmålere. Hertil kunne bestyrelsen fortælle, at det ifølge beregninger ikke kunne betale sig at opsætte vandmålere, først og fremmest fordi foreningens vandforbrug i forvejen er lavt, derudover fordi det er nødvendigt at skifte vandmålere hvert femte år.

Beretningen er vedlagt i sin fulde længde.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisions- og beretning samt godkendelse af årsregnskab

JO startede med at beklage, at punkt 3 ikke var opdelt i to dele (henholdsvis Årsregnskab og Andelskrone), som det var besluttet ved en foregående generalforsamling. JO forsikrede at punkt 3 ville blive opdelt og gennemgået hvert for sig.

Revisor Johannes Lund fra Ernst & Young gennemgik herefter årsregnskabet. Han påpegede blandt andet øgede huslejeindtægter som følge af de ekstra m² på 6. sal. Mens lejen var faldet pga. manglende indtægter for vaskeriet, samt konverteringen af en lejlighed fra leje til andel (den tabte lejeindtægt for vaskeriet er vurderet til ca. 4.000 pr. måned).

Der blev stillet spørgsmål til manglende finansiering af Falck abonnement. Det blev konstateret, at dette skyldes en fejl.

Årsregnskabet 2007 blev herefter enstemmigt vedtaget (1 afholdt sig fra at stemme).

4. Andelskrone

Herefter gennemgik revisor Johannes Lund regnskabet for andelskronen. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev holdt på 12.000 kroner pr. m² og dette blev enstemmigt vedtaget.

Andelskronen for AB Søens gave er dermed: 12.000 kroner pr. m²

5. Budget 2008

Budgettet blev godkendt

6. Forslag

1. Forslag vedr. udnyttelse af møntvaskeri – forslag stillet af bestyrelsen

"Bestyrelsen bemyndiges til at få det tidligere møntvaskeri ombygget til beboelse og videresolgt dette på andelsbasis, for en købesum på ca. kr. 2.405.000,- og i mangel heraf til den højest opnåelige lovlige pris."

Forslaget blev enstemmigt vedtaget (1 afholdt sig fra at stemme).

2. Forslag vedr. ændring af boligafgift – Forslag stillet af Mads Hey

3 stemte imod – 1 afholdt sig fra at stemme, mens 37 stemte for og dermed blev forslaget vedtaget.

3. Forslag vedr. betaling ved manglende fremmøde på fælles arbejdsdage – Forslag stillet af Janni Ottesen og Jan Lomholt.

Forslaget blev støttet af bestyrelsen, der mente at det ville gavne foreningen, hvis flere andelshavere mødte op til arbejdsdagene. Forslaget vakte en del debat. Flere mente, at forslaget var for restriktivt og svært for bestyrelsen at håndhæve.

11 stemte imod – 2 afholdt sig fra at stemme, mens 28 stemte for og dermed blev forslaget vedtaget.

4. Forslag vedr. isolering/ isætning af vinduer i kældere – Forslag stillet af Frank Pedersen

Bestyrelsen forklarede i forlængelse af forslaget, at der ikke var ændret ved kældervinduerne i forbindelse med byggeriet. Derudover orienterede bestyrelsen om, at det ikke er muligt at isolere loftet i kælderen pga. minimumskrav til højden i kælderrummene.

Der var enighed om, at det var svært at tage stilling til forslaget, når der ikke forelå et budget. Alligevel blev forslaget sendt til afstemning.

23 stemte imod – 6 afholdt sig fra at stemme, mens 11 stemte for og dermed blev forslaget ikke vedtaget.

5. Forslag vedr. nyt dørtelefonanlæg – Forslag stillet af Åge Nielsen

19 stemte imod – 5 afholdt sig fra at stemme, mens 15 stemte for og dermed blev forslaget ikke vedtaget.

6. Forslag vedr. plads til reparation af cykler – Forslag stillet af Åge Nielsen

Der var flere som mente, at forslaget var godt og de argumenterede blandt andet med, at forslaget blot kunne være på forsøgsbasis.

6 stemte imod – 5 afholdt sig fra at stemme, mens 30 stemte for og dermed blev forslaget vedtaget.

7. Forslag vedr. Økonomisk oversigt for tagprojektet – Forslag stillet af Åge Nielsen

Forslagsstiller mente, at bestyrelsen havde hemmeligt oplysninger om byggeriet økonomi og sammenblandet foreningens udgifter med 6. sals beboerne.

Bestyrelsen mente selvfølgelig ikke, at det var tilfældet og inviterede Åge og andre interesserede ned på andelskontoret hvor alle regnskaber for byggeriet findes. Bestyrelsen ville ikke selv være behjælpelige med at finde de relevante tal, da dette ville være for stor en arbejdsbyrde for bestyrelsen.

23 stemte imod – 7 afholdt sig fra at stemme, mens 9 stemte for og dermed blev forslaget ikke vedtaget.

7. Vedtægtsændringer

1. Ændring af foreningens vedtægter § 14, pkt. 4 – Forslag stillet af bestyrelsen

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da der var tale om en vedtægtsændring, var en ekstraordinær generalforsamling nødvendig, for at forslaget kunne vedtages.

2. Ændring af foreningens vedtægter § 14, pkt. 5 – forslag stillet af bestyrelsen

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da der var tale om en vedtægtsændring, var en ekstraordinær generalforsamling nødvendig, for at forslaget kunne vedtages.

8. Forslag til fremtidige istandsættelser

Bestyrelsen fremlagde begrundelserne for de valgte istandsættelser og gjorde samtidig opmærksomt på, at afstemningen kun var vejledende, da budgettet for 2008 var vedtaget.

Pga. af flere tilfælde af kortslutninger og hertil mindre brande i enkelte lejligheder var udskiftning af el-tavler, samt ændring af stigeledningslementer kommet på listen. Udskiftning af dørtelefonanlæg har været et ønske fra flere andelshavere. Det samme har maling af opgange. Udskiftning af faldstammer og vandrør er blevet vurderet til at være en udgift som inden for en årrække er nødvendig at foretage blandt andet pga. et stigende antal vandskader.

Bestyrelsen valgte en prioritering, som følger:

1. Ændring af stigeledningslementer
2. Udskiftning af el-tavler
3. Udskiftning af faldstammer (Denne post er så stor, at gennemførelsen vil kræve en væsentlig boligafgiftsforhøjelse. Derfor vil bestyrelsen påbegynde en opsparing til dette)
4. Udskiftning af dørtelefonanlæg
5. Maling af opgange

1 stemte imod – 1 afholdt sig fra at stemme, mens 37 stemte for og dermed blev forslaget vedtaget.

9. Valg af bestyrelse

Formand Marianne Bech Petersen, samt bestyrelsesmedlemmerne Mads Hey, Mogens Friis og Peter Axelsen var på valg. Alle havde valgt at genopstille. Der var ingen modkandidater, men til gengæld blev Elisabeth Hey valgt som bestyrelsesmedlem og Gurli Wolter valgt som suppleant.

Dermed tegnes bestyrelsen af følgende personer:

Formand: Marianne Bech Petersen

Næstformand: Mads Hey

Bestyrelsesmedlem: Peter Axelsen

Bestyrelsesmedlem: Mogens Friis

Bestyrelsesmedlem: Elisabeth Hey

Suppleant: Gurli Wolter

10. Valg af administrator og revisor

Både administrator og revisor blev enstemmigt genvalg.

11. Evt.

- Det blev foreslået, at bestyrelsen brugte mikrofoner ved kommende generalforsamlinger
- Der blev klaget over affald på for- og bagtrapper, hvilket bestyrelsen selvfølgelig ikke bryder sig om. Derfor bør alle andelshavere sørge for at holde deres trappeafsats ren.
- Det blev foreslået, at storskraldsgaragen i gården bliver låst fordi ubudne gæster går at stjæler fra garagen.

Marianne Bech Petersen

Marianne Bech Petersen
Formand

Mads Hey
Mads Hey
Referent

15/5 2008

Jerry Osbak

Jerry Osbak
Dirigent

Andelsboligforeningen SØENS GAVE

Strandboulevarden 77A 2100 København Ø tlf. 35 42 97 10

Generalforsamling i A/B Søens Gave – torsdag d. 24. april 2008

Bestyrelsens beretning for perioden 18. april 2007 – 23. april 2008

Bestyrelsen har i løbet af den forgangne periode sendt referater ud efter hvert bestyrelsesmøde. Derfor vil formandens beretning blot blive et kort resumé.

Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig tirsdag d. 4. maj 2007.

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| • Marianne Bech Petersen | Formand |
| • Mads Hey | Næstformand |
| • Mogens Friis | 1. bestyrelsesmedlem |
| • Peter Axelsen | 2. bestyrelsesmedlem |

Administrator og revisor

Disse funktioner er blevet varetaget af hhv. advokat Jerry Osbaks kontor og revisorfirmaet Ernst & Young og takker i den forbindelse for et godt samarbejde.

Møder/Generalforsamling

Der er i perioden gennemført 12 bestyrelsesmøder, samt en budgetgeneralforsamling. Derudover har bestyrelsen afholdt diverse møder og samtaler med håndværkere, rådgivere, administrator m.fl. – herunder har formand Marianne Bech Petersen et månedligt møde med advokat Jerry Osbak.

Salg af lejligheder

Foreningen har i perioden solgt 10 lejligheder, herunder kun en til børneventelisten. Dermed er i alt ni lejligheder solgt til den eksterne venteliste – i den forbindelse er det væsentligt at nævne, at den eksterne venteliste er blevet forkortet betragteligt.

Foreningen har fortsat fire lejelejligheder. Derudover bør det nævnes, at Miele Møntvask stadig står tomt.

Dørtelefoner

Problemerne med foreningens dørtelefoner er mindsket, men der er desværre fortsat løbende udfald. Bestyrelsen har i perioden iværksat flere undersøgelser af foreningens dørtelefonanlæg. Den samlede konklusion på undersøgelserne er, at der ikke er en specifik fejlkilde til disse problemer. Derfor vil det blive vanskeligt at kræve evt. erstatning fra leverandøren ComX.

Loftprojektet/byggeri

Byggeriet er i det store hele afsluttet. Bestyrelsen har dog stadig løbende kontakt med rådgivningsfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S, samt entreprenørfirmaet Hovedstadens Bygningsentreprise A/S for at få de sidste detaljer på plads.

Vedligeholdelse

Bestyrelsen har i perioden brugt urimeligt mange ressourcer på at udføre arbejde, som burde være andelshavernes opgave – det gælder især alm. affaldssortering. Derfor opfordrer bestyrelsen alle til at rydde op efter sig selv, men også meget gerne give en ekstra hånd med i gården og på gaden.