

ADVOKATFIRMA
JERRY OSBAK
NØRREGADE 30
1165 KØBENHAVN K
TLF. 33 14 42 00
E-MAIL: osbak@osbak.dk

**REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I A/B SØENS GAVE**

År 2011, torsdag den 14. april afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (årsregnskabet vedlagt)
4. Fastsættelse af andelskronen
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse:
Bestyrelsesmedlem (Mads Hey)
Suppleant (Steffen Led Sørensen)
7. Valg af administrator og revisor
8. Evt.

Bestyrelsesformand, Marianne Bech, bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jerry Osbak blev valgt til dirigent.

Advokat Jerry Osbak blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent:

Dirigenten konstaterede, at generalforsamling var lovlig varslet og indkaldt.

Der er mødt incl. fuldmagter i alt 24 til generalforsamling og generalforsamling var derved beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformanden Marianne Bech.

Formanden orienterede om de møder, der havde været afholdt, dels bestyrelsen internt og møder med administrator og revisor.

Der havde i perioden været 13 andelslejligheder til salg, hvoraf de 9 var blevet solgt.

Alle 9 lejligheder var blevet solgt ved eksternt salg under vurderingsprisen.

Formanden oplyste, at foreningens lån var omlagt, således at der blev afdraget på foreningens gæld.

Yderligere var bestyrelsen kommet på netbank, således at bestyrelsen kan følge vedligeholdelseskonto m.v.

Formanden orienterede om, at trappevasken foretages af en beboer og det er tilfredsstillende, at trappevasken foretages af en beboer i ejendommen, som andelshaverne kender.

Bagtrappen er blevet afslebet og lakeret.

Formanden håber, at de sidste 4 trapper kan blive lavet sidst på året eller i 2012.

Der har været et hul i varmt vandsbeholderen og cirkulationspumpen.

Det har i den seneste tid resulteret i manglende varme.

Utætheden er ensbetydende med, at fjernvarmeværkets vand bliver blandet med foreningens brugsvand, hvilket er både usundt og ulovligt.

En nødvendig reparation/udskiftning forventes at koste kr. 315.000,00.

Bestyrelsen overvejer med passende varsel at forhøje a conto varmen, da de sidste vintre har været meget kolde og priserne har været stigende.

Bestyrelsen har besluttet, at der fremover kun vil være kontortid den sidste mandag i måneden.

Dette skyldes, at der kun er få, der benytter sig af kontortiden. Bestyrelsen modtager i stigende grad mails.

Telefonsvarerer vil stadig blive aflyttet hver dag.

Det er blevet moderne at ryge ud af vinduerne. Det er ensbetydende med, at mange andelshavere benytter gården som askebæger.

Der bliver hver uge samlet omkring 50-100 skodder op af foreningens "trappevasker". Det er ikke rimeligt overfor den, der fejer gården og heller ikke overfor de små børn, der kan finde på at putte skodderne i munden.

Formanden opfordrede til, at medlemmerne bruger deres egne askebægre og ikke gården.

Da der ikke var bemærkninger til formandens beretning, blev den taget til efterretning.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet:

Revisor Johannes Lund gennemgik årsregnskabet.

Revisor besvarede stillede spørgsmål og da ingen herefter bad om ordet, kom årsregnskabet under afstemning.

Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4 – Fastsættelse af andelskronen:

Bestyrelsen foreslog i lighed med sidste år, at andelskronen skulle andrage kr. 11.500,00.

Der var ingen bemærkninger hertil og forslaget blev enstemmigt vedtaget, således at andelskronen pr. kvadratmeter udgør kr. 11.500,00.

Ad pkt. 5 – Forslag:

Der var indkommet forslag fra Celina Bengtsson. Celina Bengtsson foreslog, at halvtaget over cykelstativerne i de 2 ender forlænges.

Forslaget kom under drøftelse.

Flere andelshavere mente, at det var en dårlig ide, idet en forlængelse af halvtaget over cykelstativerne ville være ensbetydende med, at en forlængelse ville tage lyset fra stuelejlighederne.

En enkelt andelshaver mente også, at det ville øge risikoen for indbrud i stuelejlighederne.

Forslaget kom under afstemning. 1 stemte for forslaget, 22 stemte imod og 1 undlod at stemme.

Forslaget var herefter forkastet.

Der var indkommet et vedtægtsforslag fra bestyrelsen.

Administrator oplyste, at vedtægtsforslaget først var ankommet efter, at indkaldelsen til generalforsamling var sendt ud, hvorfor forslaget ikke var med i dagsordenen.

Dirigenten spurgte om der var indvendinger imod, at forslaget kom under behandling på den ordinære generalforsamling.

Da det ikke var tilfældet kom vedtægtsforslaget under behandling.

Bestyrelsen foreslog, at § 3 suppleres med følgende yderligere tilføjelser:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en fysisk eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen /erhvervsandelen, ligesom andelshaveren hverken har stemmeret eller mulighed for at stille forslag på generalforsamlingen og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1.

Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske efter, hvorefter afregning finder sted, som anført i § 5.

Salg af andelen på tvangsauktion kan kun ske med respekt af de forpligtelser og de begrænsninger, som følge af andelsboligforeningens vedtægter og andelsboligforeningsloven, herunder med hensyn til bestyrelsens godkendelse af den nye andelshaver, pris for andelen, indbetaling af købesum til foreningen og dennes ret til i forbindelse hermed at søge sig

fyldestgjort for sit eventuelle tilgodehavende.”

Dirigenten oplyste, at da der var tale om et vedtægtsforslag, skulle forslaget vedtages med 2/3 af samtlige stemmeberettigede.

Dog kunne forslaget viderebehandles, hvis 2/3 af de tilstedeværende stemte for, idet forslaget herefter skulle forelægges en ny generalforsamling.

Da 2/3 af de stemmeberettigede ikke var mødt, måtte en vedtagelse være ensbetydende med, at forslaget skal behandles på en ny generalforsamling med den frist, der er fastsat i vedtægterne, dersom 2/3 af de fremmødte inklusive fuldmagter stemte for.

Dirigenten oplyste, at baggrunden for forslaget var det, at Mads Hey havde sendt en mail til administrator med de 2 første afsnit i forslaget, med forespørgsel om hvorvidt administrator var blevet kontaktet af en bank.

Administrator var ikke blevet kontaktet af en bank, men havde meddelt Mads, at han ville undersøge, hvorvidt forslaget i den oprindelige form var lovlig.

Administrator havde fundet en Østre Landsretsdom fra ca. 1996, der havde medtaget sidste afsnit i forslaget som sin præmis.

På baggrund heraf havde forslaget fået den ordlyd, som nu forelå for generalforsamlingen.

Baggrunden for forslaget var den, at pengeinstitutter, der ydede lån til andelshaverne eller til en eventuel køber, der skulle købe en andel, kunne være betænkelig, dersom nævnte forslag ikke var medtaget.

Dersom en andelshaver, der var låntager, ikke betalte sine ydelser, stod pengeinstituttet dårligt i tilfælde af en tvangsauktion.

På denne baggrund kunne det være til fordel for andelshaverne, hvis forslaget blev vedtaget, idet dette kunne betyde, at det ville være nemmere at få lån og eventuelt muligvis også at man kunne få en lavere rente.

Dirigenten besvarede diverse spørgsmål i relation til forslaget, hvorefter forslaget kom under afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 24 stemmer.

Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelse:

Mads Hey var på valg og var villig til at genopstille.

Mads Hey blev enstemmigt valgt.

Nuværende bestyrelsesmedlem Elisabeth Hey ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Da vedtægterne foreskriver, at der skal være fra 3-5 bestyrelsesmedlemmer, består bestyrelsen herefter af de 4 nuværende medlemmer, idet Mads Hey blev genvalgt.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter.

Claus Sølvsteen og Erik Ravn opstillede.

Begge suppleanter blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 7 – Valg af administrator og revisor:

Bestyrelsen foreslog, at advokat Jerry Osbak genvalgtes som administrator og Ernst & Young genvalgtes som revisor.

Administrator og revisor blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 8 – Evt.:

Der var forslag om, at A/B Søens Gave skulle vedtage en regel om, at fest om hverdagen skulle afsluttes kl. 23.00, idet det var belastende, at der var en enkelt andelshaver, der holdt fest om hverdagen også efter kl. 23.00, hvilket kunne være belastende, når man skulle op på arbejde næste dag.

Yderligere havde den pågældende andelshaver også forårsaget røgskader m.v. i lejligheden.

Marianne fandt, at det var en dårlig idet, at der blev vedtaget skærpede regler for udfoldelsen i A/B Søens Gave.

Marianne opfordrede til, at hvis der var problemer skulle den alle de, der havde klager over andre andelshavere skrive ind til bestyrelsen med nøjagtig angivelse af, hvad klagen gik ud på med oplysning om tidspunkt m.v.

Klagen måtte gerne underskrives af de andelshavere, der var generet af den enkelte andelshavers adfærd.

Bestyrelsen ville herefter tage affære.

Flere andelshavere gav udtryk for, at det ikke var særligt ønskeligt, at der kom nye skærpede regler som adfærdsbegrænsning i A/B Søens Gave.

Erik Ravn bemærkede, at antennebudgettet var steget med ca. 32 %, hvilket han fandt voldsomt.

Han spurgte, hvorvidt det var muligt for den enkelte andelshaver at melde sig ud af YouSee-abonnementet.

Da A/B Søens Gaves aftale med YouSee er ensbetydende med, at hele foreningen er bundet deraf kunne den enkelte andelshaver formentlig ikke melde sig ud. Dette meddelte bestyrelsesformanden og administrator var enig heri.

Erik Ravn, der var blevet valgt som suppleant, blev opfordret til at undersøge, om han kunne finde andre billigere og konkurrencedygtige udbydere.

Kamma var utilfreds med, at ComX ikke fungerede. Hun oplyste yderligere, at når man ringede dertil, fik man ikke rigtig tilfredsstillende respons.

Marianne oplyste, at ComX havde fungeret tilfredsstillende, men i den seneste tid havde der været problemer.

Marianne oplyste, at bestyrelsen havde brugt utallige timer tidligere på ComX. Den enkelte andelshaver måtte selv ringe til ComX og beklage sig.

Kamma henledte opmærksomheden på, at fortovet ud for Vejlegade stadig ikke var lavet.

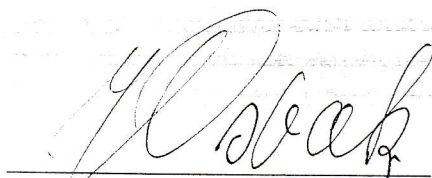
Marianne oplyste, at det var kommunen der havde ansvaret og kommunen manglede åbenbart penge til at reparere fortovet.

Da ingen herefter bad om ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling.

København, den 15.4.2011

Som dirigent:

På bestyrelsens vegne:


Jerry Osbak
Marianne Bech Petersen