

Andelsboligforeningen Søbo**REFERAT**

Ar 2011, den **7. april** afholdtes **ordinær generalforsamling** i Andelsboligforeningen Søbo i lokalerne Fælleslokalet, Webersgade 21, kælderen med følgende:

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag
 - Indkomne
6. Valg til bestyrelsen. På valg er:
 - Formand Ian Shapley (fratrykter)
 - Bestyrelsesmedlem Dorrit Mott (ønsker ikke genvalg)Der skal derfor vælges to nye bestyrelsesmedlemmer.
(Bestyrelsesmedlemmer Anna Mosegaard Schmidt, Maria Forbert og Mette Onstrup er ikke på valg).
7. Valg af suppleanter
8. Valg af administrator, advokat Birgitte Markeprand og revisor, Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn.
9. Eventuelt.

Formanden Ian Shapley (IS) bød velkommen til de fremmødte og foreslog som dirigent

Ad 1

Advokat Birgitte Markeprand (BM), der takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, idet 8 andelshavere var mødt foruden 3 repræsenteret ved gyldige fuldmagter.

Da der ikke var bemærkninger til dagsordenen, gav dirigenten herefter ordet til næste punkt.

Ad 2

Formanden, Ian Shapley aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der var omdelt skriftligt jf. vedlagt bilag A.

- Efterfølgende rejstes spørgsmål om "bankene" varmerør. Spørgsmålet kunne ikke

NIKOLAJ PLADS 26, 3. sal · 1067 KØBENHAVN K · TLF. 33 12 22 33 · FAX: 33 32 22 13

besvares. Radiator skal evt. vrides jf. Palles oplysning.

- Der var tilfredshed med hurtig udlejning af det ene erhvervslejemål

Dirigenten konstaterede, at beretningen blev **godkendt af alle**.

Ad 3

BM forelagde årsregnskab, der blev godkendt af alle foruden uændret andelsværdi **kr. 385,53 A-kroner**, der er den maksimale pris, hvortil andelene må handles.

Ad 4

BM forelagde driftsbudgettet, der blev godkendt uden ændring af boligafgiften.

Ad 5

Indkomne 2 forslag.

1) YouSee.

Forslag fra bestyrelsen til ændring af fælles kabeltv til individuel abonnement – ombygning af anlæg, engangsomkostning kr. 10.230. Grundpakke 126 inkl. Moms pr. måned inkl. Copydan. Desuden tillægspris for lille tillægspakke, mellempakke og fuld-pakke.

Efter nogen diskussion blev forslaget sat til afstemning. Ingen stemte for, 2 udlod at stemme og resten stemte imod. Forslaget ikke vedtaget.

2) Renovering af facader mod Webersgade 21/Øster Søgade 28 – udskiftning af tagren-der, nedløb, udskiftning af nuværende vinduer til trævinduer med lydglas.

Et rådgivende ingeniørfirma har gennemgået ejendommen og har beregnet omkostninger ekskl. bygherreudgifter og administration, og finansieringsudgifter kr. 1.102.100. Forslaget blev omformuleret til følgende:

Bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med renoveringsprojektet og i den anledning antage egen uvildig tekniske rådgiver til at udarbejde udbud indhente tilbud på det i forslaget anførte arbejde foruden

- a) 5. sals vinduer mod gaden, der er monteret for højt.
- b) fransk altan i hjørnelejligheden
- c) reparation af taget

Når tilbuddet foreligger indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor der samtidig er udarbejdet nyt budget inklusiv byggeadministration/bygherre/finansielle omkostnin-

NIKOLAJ PLADS 26, 3. sal · 1067 KØBENHAVN K · TLF. 33 12 22 33 · FAX: 33 32 22 13

ger, der udarbejdes af advokat Birgitte Markeprand i samarbejde med bestyrelsen. Af budgettet skal forslag til finansieringen fremgå samt beregning af nødvendig forhøjelse af boligafgiften.

Med disse ændringer og tilføjelser blev forslaget **godkendt af alle**.

Der var i øvrigt ikke indkommet forslag.

Ad 6

Som nye bestyrelsesmedlemmer foresloges og valgtes

- *Thomas Braae*
- *Michael Hansen*, begge for en 2-årig periode:

Ad 7

Som suppleant foresloges og valgtes

- *Hans-Henrik Ohlsen* og
- *Dorrit Mott*, begge valgt for 1 år.

Ad 8

Advokat Birgitte Markeprand genvalgtes som administrator.

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn genvalgtes.

Ad 9

Under punktet behandlede bl.a. følgende

- Når bestyrelsen har konstitueret sig med formand og andre poster fremsendes liste med navne og telefonnumre fra andelshaverne.
- Elektronisk portåbner virker nu efter hævværk d. 20 marts.
- Lyddæmpende asfalt i webersgade synes opgivet.

Orientering om trafikforeningen v. Dorrit:

- Der er uheldigvis uenighed mellem hver side af Webersgade – dette skader arbejdet og kommunikationen med kommunen og er skyld i foreningens lave aktivitet.
- H.H. Olsen sidder i foreningen
- Cykelkælder: Ryddes op, hvilket bestyrelsen sørger for.

Orientering om gårdlauget:

- Dorrit orienterede om, at referat og hjemmeside www.1307.dk oplyser herom og alle opfordres til at læse dette og følge med.
- Bestyrelsen arbejder med plan for helhedsløsning for gården.

BIRGITTE MARKEPRAND

ADVOKAT - MØDERET FOR LANDSRET

NIKOLAJ PLADS 26, 3. sal · 1067 KØBENHAVN K · TLF. 33 12 22 33 · FAX: 33 32 22 13

- Der udsendes spørgeskema til beboerne for udredning af beboernes ønsker til gården.
- Andelshaverne opfordres til at henvende sig med deres ønsker/forslag
- Altanprojekt, placering af cykelparkering, oprydning af cykler

Opfordring!:

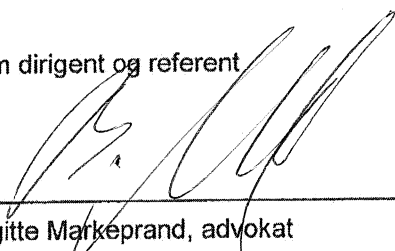
- Når brandalarmerne på trappen larmer skift batterier.

Inden generalforsamlingen sluttede overbragte Dorrit en stor kurv med gode sager til den afgående formand Ian Sharpley med stor tak for hans kæmpe arbejde for foreningen. Ian takkede rørt for de pæne ord og gaven.

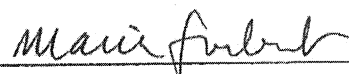
Da der ikke var flere punkter på generalforsamlingen, der ønskedes behandlet sluttede dirigenten denne og takkede for god ro og orden.

-----oOo-----

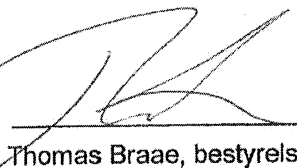
Som dirigent og referent




Birgitte Markeprand, advokat

 3.5.2011


Maria Forbert, bestyrelsesmedlem

 03/05-11


Thomas Braae, bestyrelsesmedlem



Michael Hansen, bestyrelsesmedlem

 5/5/2011

Mette Onstrup, bestyrelsesmedlem

 4/5 2011

Anna M. Schmidt, bestyrelsesmedlem

AB SØBO

BESTYRELSES BERETNING

Generalforsamlingen - torsdag 7. april 2010

Periode: 14. april 2010 – 15. marts 2011

1. Velkommen til...

Thomas Skjold Egeberg Braae, som overtog lejlighed nr. 26: Webersgade 21/5tv d. 1. juli 2010 og Vagn Sasbo Franck, som har overtaget erhvervslokalet Øster Søgade 38/kldr. tv. fra d. 1. marts.

2. Bestyrelsens konstituering

Bestyrelsen blev konstitueret med:

Anna Mosegaard Schmidt (Ø38/5tv) – som nyvalgt bestyrelsesmedlem

Maria Forbert (Ø38/3tv) som kasserer - genvalgt

Mette Onstrup (Ø38/4th.) – genvalgt

Dorrit Mott (W21/3th.) som kasserer

Ian Shapley (Ø38/2tv.) som formand

3. Mødeaktivitet

I løbet af året er der afholdt seks bestyrelsesmøder i AB Søbo. Dorrit Mott har deltaget i 7 bestyrelsesmøder i Gårdlauget, som medlem af bestyrelsen i Gårdlauget.

4. Gennemført forbedringer, istandsættelse og vedligeholdelse

Følgende planlagte arbejder er gennemført i perioden 1. januar – 31. december 2010:

- Etablering af en repos i forbindelse med postkasserne ved hoveddøren til Ø38
- Opsætning af nyt Velux vindue på bagtrappen i W21 mellem 4. og 5. sal.
inkl. reparation af murværk efter opsætning af vinduet.
- Energibesparende isolering i varmerummet
- Reparation af murværket i kælderlokalet
- Hovedtrapperne: Indkøb og montering af forsatsvinduer
- Afsyring af varmtvandsbeholder
- Hovedrengøring af hoved- og bagtrapperne inkl. polishbehandling af hovedtrapperne

Derudover opstod der nogle uventede og ubudgettede istandsættelsesopgaver i løbet af året:

- Ø38/5TV: På grund af en skade til et skjult rør i badeværelset sivede vand ned til lejligheden på 4. sal.
Reparation og istandsættelse krævede både VVS og murearbejde.
- W21/5TH: På grund af indsivning af regn, er Velux-vinduer i køkken og badeværelse udskiftet, samt gennemført en mindre reparation af det utætte tag.
- W21/bagtrappen – 5. sal: Lem til taget blev fornyet og isoleret, for at forhindre nedsivning af kulden.
- Erhvervslokalet Ø38/kldr. th.: Udskiftning af el-gruppetavle og måleramme inkl. HPFI-relæ, som krævet af lovgivning.
- Ø38 Hovedtrappen/st.: Installation af HPFI-relæ.

5. Snerydning og saltning

Omkostninger i forbindelse med snerydning og saltning er højere end budgetteret for året. Grunden hertil er snestormene i starten af 2010, som gentog sig i slutning af året. På grundlag af en henvendelse fra en alternativ virksomhed fik bestyrelsen et konkurrerende tilbud, som viste sig at være nogle få kroner billigere. Da den nuværende fungerer uden besvær, blev det besluttet at bibeholde den nuværende løsning.

6. Energibesparende foranstaltninger

Som anbefalet af både Københavns Energi og i rapporten for Energimærkning af ejendommen, er der gennemført nogle energibesparende foranstaltninger i løbet af 2010, således at fortsatsvinduer er opsat foran vinduer på begge hovedtrapper, og de uisolerede rør og inspektionsdækslen til varmtvandsbeholderen i varmerummet er nu isoleret.

AB SØBO

Bestyrelsen modtog medio marts 2011 en ny rapport udarbejdet af en konsulent fra Københavns Energi i forbindelse med projektet 2000nu.dk. Rapporten påpeger yderligere muligheder for at spare på vand- og varmemeforbrug, som kan nedsætte den årlige tilgift og derved boligomkostninger. Rapportens indhold behandles af bestyrelsen, som derefter fremkommer med forslag til forbedringer.

7. Erhvervslokaler

Den 1. november 2010 modtog bestyrelsen en opsigelse fra de daværende lejere af foreningens to erhvervslokaler, således at lokalerne skulle genudlejes fra den 1. februar 2011. På flere generalforsamlinger har der været rejst forslag fra beboerne om etableringen af pulterrum i kælderlokalerne. Da lokalerne derfor var ikke udlejede, beslutte bestyrelsen at gennemføre en undersøgelse blandt beboerne om den aktuelle interesse for at konvertere lokalerne til 24 pulterrum. 20 beboerne deltog i undersøgelsen, hvoraf 10 var interesseret, mens 10 ikke var interesseret. På grundlag af resultater er emnet sat i bero.

8. Planlagt vedligeholdelse, istandsættelse og forbedringer i 2011

Følgende reparationer er gennemført i 1. kvartal:

- Ø38/kælder-tv: Ydermure repareret
- Ø38/kælder-th: Tilpasning af hoveddøren og trappen, ny indfatning og isolering, samt genetablering af gulvet i lokalet til gaden

og følgende opgaver er planlagt i 2011:

- Etablering af individuelle varmemålere på beboernes radiatorer, iht. Bekendtgørelse nr. 891 af 9/10/1999
- Færdiggørelse af cykelkælderen
- Behandling af kuplen for at beskytte mod evt. skader.
- Reparation af murværk i baggården: gesimser og trappen

Derudover skal der sandsynligvis igangsættes en hovedreparation og istandsættelse af facaderne til W21 og Ø38, som også kan omfatte udskiftning og etablering af støjdæmpende vinduerne. Dette emne behandles på generalforsamlingen.

9. Forsikring

I 2011 tegnedes en udvidelse af forenings bygningsforsikring, således at skjulte rør og stikledninger dækkes. Baggrund for denne beslutning var omkostningerne medført af en vandskade, og det viste sig at foreningens bygningsforsikring aldrig har dækket skader til skjulte rør og stikledninger. Udvidelsen af præmien er minimal i forhold til hvor meget der er sparet sparet ved at skifte forsikringsselskabet.

10. Årets resultat

Overskuddet i 2010 blev kr. 13.266 lavere end budgetteret. Forskellen skyldes primært reparationer af og istandsættelse efter skader i lejlighederne W21/5th (udskiftning af tagvinduer) og Ø38/5tv. (vandskader). Yderligere kommentarer til regnskabet for 2010 behandles under emnet på generalforsamlingen.