

## **A/B Søbo**

### **Referat af ordinær generalforsamling 2014**

Mandag den 12. maj 2014 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Søbo på Webersgade 21, kld., 2100 København Ø.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelskronen.  
- Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til kr. 385,53.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.  
- Bestyrelsen foreslår en 3 % stigning af boligafgiften gældende fra 1. juli 2014.
5. Forslag.
  - a) Bestyrelsen foreslår ændring af husorden.
  - b) Thomas Braae, Webersgade 21, 5.tv. ønsker generalforsamlingens principielle stillingtagen om mulighed for inddragelse af tørreloftet i Webersgade til beboelse? Såfremt der er opbakning til forslaget arbejdes der videre med byggetekniske forhold (brugen, adgangsforhold mv.), fastsættelse af pris og boligafgift mv. Afslutningsvis vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive foretaget en endelig afstemning.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Formand Thomas Braae bød velkommen til generalforsamlingen og til økonomichef Dan Strandberg og administrator Malene Langgaard fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Bestyrelsen foreslog administrator Malene Langgaard som referent og økonomichef Dan Strandberg som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagsordenen, idet 19 ud af 24 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var omdelt til alle andelshavere inden afholdelse af generalforsamlingen.

Formanden Thomas Braae gennemgik denne og tilføjede, at såfremt andelshaverne ikke var tilfredse med VVS besøg, bedes de rette henvendelse til bestyrelsen.

Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Der var ingen yderligere spørgsmål til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

### **Ad 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsrapport samt godkendelse af årsrapport**

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2013, der efter afdrag på prioritetsgælden udviste et underskud på kr. 94.198,-. Foreningens formue kunne opgøres til kr. 26.871.081,-.

Bestyrelsen foreslog andelene optages til uændret værdi 385,53 kr.

Dirigenten oplyste ydermere, at regnskabets andelskrone 2013, som følge af den modtagne valuarvurdering, nu var reetableret til samme niveau, som 2012. Nedskrivning, som følge af altanprojekt i 2013, kan derfor med udgangspunkt i valuarvurderingen tilbageføres.

Årsrapporten og den foreslåede andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften**

Formanden Thomas Braae gennemgik budgettet for 2014, som indeholdt en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. juli 2014.

Thomas Braae forklarede årsagen til stigningen, som herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

## Ad 5 Forslag

- a) Bestyrelsen havde stillet forslaget om ændring af husorden. Bestyrelsen motiverede forslaget og bad om input/kommentarer.

Maria Forbert gennemgik den omdelte husorden punkt for punkt.

Der var herefter en livlig debat om husordenen og dens formuleringer. Det blev aftalt, at husordenen skulle gennemarbejdes og præsenteres på en ekstraordinær generalforsamling sammen med Thomas Braaes forslag.

- b) Thomas Braae, Webersgade 21, 5.tv. ønsker generalforsamlingens principielle stillingtagen om mulighed for inddragelse af tørreloftet i Webersgade til beboelse? Såfremt der er opbakning til forslaget arbejdes der videre med byggetekniske forhold (brugen, adgangsforhold mv.), fastsættelse af pris og boligafgift mv. Afslutningsvis vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive foretaget endelig afstemning.

Thomas Braae motiverede forslaget, da han ønsker mere plads og ikke mindst, at blive boende i A/B Søbo.

Efter en kort drøftelse herom, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget.

## Ad 6 Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter

På valg var bestyrelsesmedlem Maria Forbert, der genopstillede og blev valgt. Camilla Minella Arildsen udtræder af bestyrelsen, og der skal derfor vælges en ny for 1 år. Christian Anders Elkjær stillede op og blev valgt.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand, Thomas Braae	Webersgade 21, 5. tv.	På valg i 2015
Christian Anders Elkjær	Webersgade 21, 4. th.	På valg i 2015
Maria Forbert	Øster Søgade 38, 3. tv.	På valg i 2016
Kim Hansen	Øster Søgade 38, 2. th.	På valg i 2015
Som suppleant valgtes Dorrit Mott	Webersgade 21, 3. th.	På valg hvert år

## Ad 7 Valg af administrator og revisor

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn blev genvalgt, det besluttedes dog, at bestyrelsen fik mandat til at vælge en eventuel ny revisor eller beholde nuværende.

#### Ad 8 Eventuelt

Henstilling af cykler blev drøftet, da det er et problem med mange parkerede cykler ude foran ejendommen, nogle kunne være stjålne. Der var ingen, som kunne bidrage med et godt forslag eller løsning nu og her.

Hans-Henrik Tind Ohisen var blevet valgt ind i Indre bys udvalg for 4 år.  
Der udarbejdes ny plan vedrørende søerne og omegn. Der vil bl.a. komme noget mere blødt natur omkring søerne, blive sat mindre busser ind på ruterne - pt. afprøves el-busser. Ideer vedrørende søerne modtages gerne.

I forbindelse med altan projektet havde Altan.dk sendt direkte henvendelser ud til beboerne uden orientering til bestyrelsen eller administrator. Formanden ville kontakte Altan.dk herom, da dette ikke var hensigtsmæssigt.

Problemer med rotter i gårdene blev drøftet. Det er vanskeligt, at vedligeholde kloakkerne, da foreningerne omkring gårdene ikke syntes, at ville bruge deres budget på dette. 8 - 10 ejendomme ville gerne bidrage til vedligeholdelsen, inkl. A/B Søbo. Administrator ville undersøge med foreningens forsikring, hvorvidt forsikringen eventuelt dækker i forbindelse med rotteproblemer.

En andelshaver spurgte til muligheden for sammenlægning af lejligheder, nu hvor forslaget omkring inddragelse/køb af tørreloft blev stillet. Muligheden blev drøftet og formanden ville tage det med i sit videre arbejde jf. det vedtagne forslag under pkt. 5 b.

Formanden oplyste, at TV pakken var steget med 20 kr. pr. måned, men kun for fuldpakken.


Da der ikke var yderligere bemærkninger under dette punkt, takkede dirigenten forsamlingen for et godt møde og hævdede generalforsamlingen.


Dato: 18/8 2014

Som dirigent:

  
.....  
Dan Strandberg  
I bestyrelsen:

  
.....  
Thomas Braae

  
.....  
Kim Hansen

  
.....  
Christian Anders Elkjær

*Maria Forbert*

.....  
Maria Forbert

---

## Bestyrelsens årsberetning 2013

Kære alle,

Det har været et år med rigtig mange udfordringer for foreningen i forbindelse med vores byggesag og ikke mindst altansagen. Der er ikke nogen tvivl om, at det har været et hårdt år for mange beboere, der er blevet påvirket i en grad vi ikke havde forudset. Vi er dog kommet helskindet igennem og nu kan vi for alvor glæde os over en ejendom der overstråler de andre i karreen.

Vi har i år sagt farvel til en beboer og dermed goddag til en anden, som i må tage godt imod. Vi byder velkommen til:

- Christian og Kristina er flyttet ind i stedet for Mikkel Stagis i W21

### Afsluttede projekter:

- Byggesagen er langt om længe afsluttet og vi er i bestyrelsen meget tilfredse med resultatet. Det har været en lang og sej kamp. Det økonomiske perspektiv i sagen er endt med en budgetoverskridelse på DKK 186.195 (ex. moms). Der er afholdt ekstraarbejder for 849.515 kr., mens der kun er budgetteret 415.320 DKK. Dette giver en negativ budgetafgivelse på 434.195 DKK. De mange ekstraarbejder skyldes hovedsageligt svampeskaden, hvoraf forsikringen dækker 248.000 DKK. Den primære årsag til budgetoverskridelsen er, udover forsikringskaden, omkostninger forbundet med vind og vejr, som har kostet os DKK 116.974, for reparation af stormskader, vejrlig og forlængelse af byggeperioder.
- Vi har igen i år været uheldige med vandskader, især Webersgade, hvor en del beboere blev påvirket af vandskad på 4. sal. Vi opfordrer derfor alle beboerne til at holde øje med deres vandinstallationer og tilkalder en VVS'er ved selv den mindste tvivl.
- Af andre væsentlige tiltag kan rottebekæmpelse, ajourføring med fyret, VVS-arbejder, vandskader, reparation af dørtelefoner, ajourføring med telefonliste, indsamling af nøgler, forespørgsel om internet, indhentning af diverse håndværker- og byggetilbud, administration af huslejestigning, rådføring med administrator og valg af altanelementer mm. nævnes.

### Igangværende projekter:

*Advokatsag:* Vi har som nævnt i sidste årsberetning haft en sag kørende mod vores tidligere advokat og administrator, Birgitte Markeprand, omkring hendes overfakturering i forbindelse med byggesagen. Vi har således stævnet hende og afventer fortsat afklaring fra Advokatnævnet. Anklagen forventes først behandlet i løbet 2014/15.

*Stævning af AB Søbo og bestyrelsen:* Foreningen og sælger af en lejlighed, er blevet stævnet af en beboer med anklage om handel til overpris. For at gøre en lang historie meget kort, er der kommet ny lovgivning på andelsboligmarkedet, som vores tidligere administrator ikke har oplyst os om. Det er således blevet et krav at man i forbindelse vedtagelsen af et byggeprojekt skal nedskrive andelskronen. Dette har vi ikke været bekendt med, hvorfor handler i 2013 har foregået til en for høj pris. Vi, og med hjælp fra en advokat, mener dog ikke, at foreningen har et erstatningsansvar idet andelskronen ved godkendelse af årsregnskabet i aften forbliver uændret og derved har køber af lejligheden ikke lidt et tab.

*Altaner:* Altansagen er så småt begyndt og vi kan alle glæde os til sensommeren på altanen. Der er ikke nogen formel tidsplan men de regner med at være færdige i slut august/start september. Det er besluttet at de starter i Webersgade 21 til venstre og arbejder sig videre derfra (og slutter derfor af på Østersøgade til højre). Vi håber på at alt kommer til at køre på skinner.

*Stuealtaner:* Vi har fået endeligt afslag på stuealtaner, hvilket vi selvfølgelig er rigtig kede af. Vi vil gøre alt for at imødekomme ønsker fra de berørte beboere omkring alternativer, da altanprojektet er et fælles projekt. Dette vil blive drøftet senere.

*VVS:* Vi har haft besøg af en VVS'er som har flyttet og erstattet de fleste radiatorer. Vi håber det er sket efter alles ønsker, men hvis der skulle være problemer kan i kontakte undertegnede.

### **Fremtidige projekter:**

Kloaksag og rotter er vores eneste tilbageværende problem som kræver aktion. Gårdlauget er gået sammen for at samle en masse ejendomme i karréen således det bliver billigere for os. Vi forventer ikke at det bliver igangsat før sensommeren/efteråret.

Cykelkælder: Vi har som altid problemer med plads i cykelkælderen og gården flyder med cykler. Derfor har vi nedsat en arbejdsgruppe til at finde mulige løsninger for opbevaring heraf.

Vedtæger: De nuværende vedtægter er meget gamle og trænger til en modernisering således de bliver ajour med den gældende lovgivning på andelsboligmarkedet. Vi vil indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, når vi har et udspil.

Hilsen

Bestyrelsen