



## A/B Søbo

### Referat af ordinær generalforsamling 2014

Mandag den 20. april 2015 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 årsrapport og fastsættelse af andelskronen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.  
- Bestyrelsen foreslår en 3 % stigning af boligafgiften gældende fra 1. juli 2015.
5. Forslag.
  - a) Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægter, så de kommer i lighed med ABF's standardvedtægter.
  - b) Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens husorden.
  - c) Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes op til 450.
  - d) Formanden stiller forslag om inddragelse af tørreloft.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter. På valg er bestyrelsesformand Thomas Braae samt bestyrelsesmedlem Christian Anders Elkjær. Suppleant Dorrit Mott er ligeledes på valg for en 2-årig periode.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Formand Thomas Braae bød velkommen til generalforsamlingen og til foreningens nye administrator Marianne Vismann fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

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

Bestyrelsen foreslog administrator Marianne Vismann som referent og 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 17 ud af 24 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

## **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Formanden Thomas Braae gennemgik bestyrelsens beretning og kom i den forbindelse ind på, at erhvervslejer i nr. 1 var flyttet og at ny lejer var på vej – også et vvs-firma.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen var helt sikker på, at man godt måtte leje ud til et vvs-firma af hensyn til et andet vvs-firma på hjørnet af gaden.

Bestyrelsen var rimeligt sikre på, at dette var tilfældet, men ville dog lige undersøge det.

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 2014 og oplyste, at foreningen i 2014 havde fået 173.374 kr. ind som ekstraordinære indtægter. Det skyldtes til dels et tilgodehavende hos tidligere administrator på ca. 120.000 kr. samt et par gamle "hængepartier", der var blevet indtægtsført.

Efter afdrag på prioritetsgælden udviste årsrapporten et underskud på kr. 86.436. Foreningens egenkapital udgjorde 36.324.889 iberegnet en reserve til værdiregulering på 4.980.889 kr.

*Dirigenten oplyste, at forslag 5.c om forhøjelse af andelskronen ville blive medtaget under forelæggelse af årsrapport.*

Formanden gennemgik forslaget om forhøjelse af andelskronen til 450. Han oplyste, at selv om det blev godkendt at forhøje andelskronen til 450, ville foreningen stadig have en "buffer" på næsten 5 mio. kr. Forhøjelsen af andelskronen var indregnet i årsrapporten. Formanden meddelte endvidere, at en "buffer" af denne størrelse var rigeligt til eventuelle ekstraarbejder, der måtte komme.

Formanden meddelte endvidere, at lejlighederne i øjeblikket sælges til prisen og meget, meget hurtigt.

Dirigenten satte forslaget om forhøjelse af andelskronen til 450 til afstemning.

15 stemte for forhøjelse af andelskronen

1 stemte imod.

1 stemte blankt.



Årsrapporten og den forhøjede andelskron til 450 blev herefter vedtaget med øjeblikkelig virkning.

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

Dirigenten gennemgik det foreliggende budget for 2015 og meddelte, at boligafgiften er inklusive stigning pr. 1. juni 2015 med 3%.

Formanden meddelte, at foreningen mangler at få afregnet ca. 300.000 kr. for en forsikrings sag, hvilket beløb allerede er udgiftsført i forbindelse med sagen.

Der var ingen spørgsmål til budgettet for 2015, som herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5 Forslag**

- a) Bestyrelsen havde stillet forslaget om ændring af foreningens vedtægter, således at disse blev enslydende med ABF's standard vedtægter.

Formanden meddelte, at generalforsamlingen i dag kun skulle vedtage en betinget godkendelse af vedtægterne. Den betingede godkendelse fastholdes, indtil ABF har gennemgået vedtægterne. Såfremt ABF ikke finder nævneværdige ændringer, er vedtægterne i sin helhed vedtaget.

En andelshaver spurgte, om sammenlægning af lejligheder kunne komme med i vedtægterne. Hertil svarede formanden, at det ikke var med i de foreliggende vedtægter, men generalforsamlingen blev enige om, at det skulle medtages i de endelige vedtægter.

En andelshaver spurgte, om det ville være muligt at "kæreste-fremleje", hvilket bestyrelsen svarede nej til.

Af nævneværdige ændringer var det § 24.5, hvorefter hver andel fremover kun har én stemme.

I § 13.2 ville "bytning" af bolig blive ændret til "intern bytning".

Formanden meddelte endvidere, at vedtægter, sidste 5 års regnskaber mv. ville komme til at ligge på foreningens hjemmeside.

Vedtægterne blev godkendt af generalforsamlingen.

- b) Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens husorden.

Andelshaverne måtte fremover hver måtte holde 2 husdyr. Husordenen blev godkendt.



c) Dette punkt var medtaget under punkt 3.

d) Inddragelse af tørreloft.

Formanden gennemgik sit forslag om inddragelse af 12 m<sup>2</sup> tørreloft. Formanden oplyste, at dette var blevet forhåndsgodkendt på sidste års generalforsamling, og at han nu havde indhentet de nødvendige oplysninger og opmålinger. Der skulle ske overtagelse 1. juli 2015, hvor der også ville blive betalt boligafgift. Prisen for købet af de 12 m<sup>2</sup> tørreloft ville være 40.000 kr. til foreningen. Formanden havde kalkuleret med at skulle afholde udgifter selv i størrelsesorden 250.000 kr. Formanden meddelte også, at købet ville betyde, at foreningen gik fra 1951 m<sup>2</sup> til 1963 m<sup>2</sup>, samt at andelshavernes værdi af lejlighed ville falde en smule. Dette fald regnede man med at kunne udligne ved den næste vurdering.

*Dirigenten bad formanden forlade generalforsamlingen, således at forslaget kunne diskuteres mellem de øvrige andelshavere.*

Der var lidt debat om forslaget;

- Skidt for indeklimaet, hvis man skulle begynde at tørre tøj inden døre
- Vi mangler i forvejen fællesarealer
- Måske skulle formanden indhente et yderligere tilbud
- Det er dejligt, at formanden har lyst til at bo i foreningen, og han er en god mand at have i foreningen
- Det er i forvejen en meget, meget lille lejlighed han har – så forståelse for, at han vil udvide.

*Dirigenten meddelte formanden, at han kunne tilslutte sig generalforsamlingen igen.*

Forslaget blev godkendt.

#### **Ad 6 Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter**

På valg var bestyrelsesformand Thomas Braae samt bestyrelsesmedlem Christian Anders Elkjær, der begge genopstillede og blev valgt. Suppleant Dorrit Mott var ligeledes på valg og blev genvalgt. Sofie Tylak ønskede at stille op som suppleant og blev ligeledes valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand, Thomas Braae	Webersgade 21, 5. tv.	På valg i 2017
Christian Anders Elkjær	Webersgade 21, 4. th.	På valg i 2017
Maria Forbert	Øster Søgade 38, 3. tv.	På valg i 2016

Som suppleanter:

Dorrit Mott	Webersgade 21, 3. th.	På valg i 2017
Sofie Tylak Grønskov	Øster Søgade 38, 4. th.	På valg i 2017

## Ad 7 Valg af administrator og revisor

CEJ blev genvalgt.  
Redmark blev genvalgt.

## Ad 8 Eventuelt

Der var lidt forskellige bemærkninger under dette punkt;

- YouSee, der kunne vælges mellem grund- og fuldpakken
- Vandmålere afventer lovgivningen
- Lokalet til udlejning skal være røgfrit
- Gårdlauget har generalforsamling 20. maj 2015
- Husk at lukke hængsler ellers bliver vinduerne skæve og kan punktere, når de hænger skævt
- Lad være med at nedtage røgalarmerne, men giv besked til Dorrit, så skifter hun batteri
- Gårdlauget har haft møde med Færdselspolitiet om busser, der næsten kører på fortovet og i stor hastighed. P-pladser bliver flyttet til anden side, hvor der er mere plads
- Altan.dk havde konstateret, at en del cykler står i vejen – stil cykler i cykelkælderens.


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


Dato: 20 / 4 - 2015

Som dirigent:

.....  
Marianne Vismann

I bestyrelsen:

  
THOMAS BRATTE

  
Mikkel

