

## Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen

År 2017, den 22. november, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen på adressen Søpassagen 18, st. tv.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og 2 stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning.
3. Lokale-, plante-, terrasse-, og badeudvalgets beretninger.
4. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag fra bestyrelsen.

A. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 14. Forslaget er vedlagt indkaldelsen.

7. Valg af bestyrelse.

På valg er formand Andreas Nygaard Madsen og bestyrelsesposterne for Bestyrelsesmedlemmer; Mikkel Georg Schultz, Jacob Holm, Ann-Mari Berthelsen og Jonatan Selsing. Alle for en periode på 2 år.

Mikkel Gudmundsson er indtrådt i Pia Patricio ramos bestyrelsespost og denne er på valg for en periode på 1 år.

8. Valg af suppleanter. På valg er posterne for Mikkel Gudmundsson og Mads Middelboe Rehder, begge for en periode på 1 år.
9. Valg af lokale- og terrasselauget, plantelauget, badeudvalget.
10. Valg af gård dag. – Bestyrelsen kommer med forslag til en dato på selv generalforsamlingen.
11. Valg af administrator.
12. Valg af revisor.
13. Eventuelt

### **Ad 1 – Valg af dirigent, referent og 2 stemmetællere.**

Formanden Andreas Nygaard Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Gustav Skov Hansen fra Newsec Datea A/S, og som referent blev valgt Merete Jørgensen fra Newsec Datea A/S.

Som stemmetællere blev valgt Ann-Mari Berthelsen og Jonatan Selsing.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 42 andelshavere ud af i alt 85, heraf 9 ved fuldmagt.

Dirigenten fortalte kort, at DATEA AS i august 2017 var blevet en del af den nordiske concern Newsec og derfor havde ændret navn til Newsec Datea A/S. Ændringen var sket for på sigt at kunne yde en endnu bedre service over for foreningen. Foreningens kontaktpersoner hos Newsec Datea A/S var stadig de samme.

## **Ad 2 – Bestyrelsens beretning.**

Formanden Andreas Nygaard Madsen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat. Blandt de nævnte punkter var:

- Der var afholdt fastelavnsfest og to gårddage. Husk at møde op til gårddagene, så gården kan holdes i pæn stand.
- Vinduerne mod gården var skiftet ud. Der manglede et enkelt pga. en forkert opmåling. Håndværkerne var nu gået i gang med udskiftning af døre ud mod gården, og det arbejde skulle efter planen være på plads til jul.
- Tagterrassen var blevet slebet og olieret. Trappetårnene op til tagterrassen skulle males i 2018.
- I 2018 var planen, ud over afslutning af projekt døre og vinduer samt igangsættelse af maling af trappetårne, at der skulle ses på, hvordan fugtproblemer i kælderen kunne udbedres.
- Produktionen fra solpanelerne havde været konstant men lidt mindre end de sidste år.
- 2017 havde været en regnfuldt år, og derfor havde vaskeriet siden april udelukkende kørt på regnvand. Tankene var stadig fulde, så der var ikke brug for at supplere med postevand lige foreløbig.
- Der var blevet indhentet en valuarvurdering, fordi den offentlige vurdering igen var blevet udskudt. Andelskronen havde ikke ændret sig væsentligt siden 2008, selvom ejendommen i dag var i en væsentlig bedre stand pga. miljøhandlingsplanen. Valuarvurderingen lå en del højere end den seneste offentlige vurdering, og derfor foreslog bestyrelsen en buffer på 10 mio. kr., som både kunne give en stigning i andelskronen og forholdsvis sikre mod bratte fald.

Beretningen blev taget til efterretning.

## **Ad 3 – Lokale-, plante-, terrasse- og badeudvalgets beretninger.**

Lokaleudvalget kørte godt med mange udlejninger. Der var indkøbt ny opvaskemaskine i årets løb.

Planteudvalget havde fået hjælp af vejrguderne til at vande planterne på gaden i løbet af sommeren. Men man håbede på mere sol i 2018 og efterlyste derfor flere frivillige til at vande planterne og et forslag til, hvordan man kunne fordele opgaverne. En del af tønderne var blevet kasseret, fordi de var blevet for gamle.

Terrasseudvalget havde også fået hjælp af vejrguderne til at vande planterne på tagterrassen, og der var stadig nogle små tomater tilbage. Det var gået bedre at rydde op efter brug af tagterrassen.

Badeudvalget kørte godt, og rengøringen var blevet opdateret. Lofterne i brusekabinerne var blevet malet og behandlet mod skimmelsvamp.

Beretningerne blev taget til efterretning.

#### **Ad 4 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2016/17, som viste et overskud på 697.824 kr. og en andelskrone på 342,07 kr.

Dirigenten forklarede, at den løbende vedligeholdelse på 269.416 kr. lå under budgettet på trods af, at huset havde været fuld af håndværkere. En del af regningerne var nemlig først blevet betalt, efter at regnskabsåret var afsluttet. Herudover kunne dirigenten oplyse, at posten finansielle indtægter skyldtes en kursgevinst ved omlægning af foreningens lån.

Alt i alt var der tale om et meget flot regnskab og en sund forening med en god økonomi.

**Årsregnskabet for året 2016/17 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 342,07.**

#### **Ad 5 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2017/18, som indebar en uændret boligafgift. I budgettet var der afsat 600.000 kr. til vedligeholdelse, så der var plads til de projekter, som der allerede var planer om. Derudover var der afsat 50.000 kr. til tilsyn/rådgivning, som man ikke håbede at få brug for, men som var afsat som en konsekvens af, at der havde været vandskade på tagterrassen i 2017, og at der her havde været brug for en rådgiver.

**Budgettet for året 2017/18 blev herefter vedtaget.**

#### **Ad 6 – Forslag fra bestyrelsen.**

##### **Ad 6.A – Ændring af vedtægternes § 14.**

Bestyrelsesmedlem Jacob Holm fremlagde forslaget, der var en præcisering af reglerne for sammenlægning. Reglerne var blevet diskuteret på et beboermøde forud for generalforsamlingen.

Hvis forslaget blev vedtaget, betød det, at hvis en andelshaver ønskede at sælge, ville man først tilbyde lejligheden til sammenlægning, inden den blev tilbudt til ventelisterne. Der blev åbnet op for sammenlægning på alle etager, også i stuen, hvor det lige nu ikke var tilladt, og man satte en begrænsning for sammenlægninger, så der altid skulle være mindst 35 lejligheder, der ikke var sammenlagt (enkeltlejligheder).

Enkeltlejligheder ville ved salg først blive tilbudt til naboen på samme etage i samme opgang til sammenlægning, så der blev skabt en dobbeltlejlighed. Herefter ville enkeltlejligheder blive tilbudt overboen og underboen i samme opgang, som var indehaver af en dobbeltlejlighed. Overboen og underboen ville få mulighed for at sammenlægge til en trippellejlighed. Hvis både overboen og underboen var indehaver af en dobbeltlejlighed, og begge ønskede at sammenlægge til en trippellejlighed, ville enkeltlejligheden tilfalde den, der havde den længste samlede anciennitet

i foreningen. Der ville ikke blive mulighed for sammenlægning på tværs af opgange eller for lodret sammenlægning af to enkeltlejligheder til en dobbeltlejlighed.

Ved sammenlægning var der krav om, at der skulle etableres vådrum, og der var desuden krav om, at der inden 6 uger fra tilbudsdagen blev fremlagt en plan for sammenlægning og 6 uger efter overtagelsesdagen blev fremlagt en byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 28 af de repræsenterede stemmer. For stemte 37, imod stemte 0, mens 5 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Det blev foreslået, at den endelige vedtagelse kunne ske på en digital generalforsamling, så man afgav sin stemme på en hjemmeside, i stedet for at man skulle møde op som til den ordinære generalforsamling.

#### **Ad 7 – Valg af bestyrelse.**

På valg som formand var Andreas Nygaard Madsen for to år. Han var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Jonatan Selsing og Ann-Mari Berthelsen på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Herudover stillede Mikkel Gudmundsson op for et år, og Marie-Louise Elmer og Rasmus Kragh Bjerregaard stillede op for to år. Alle blev valgt ved fredsvalg.

#### **Ad 8 – Valg af suppleanter.**

Mads Middelboe Rehder og Peter Severin Jensen blev begge valgt for et år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Andreas Nygaard Madsen	på valg november 2019
Bestyrelsesmedlem Ann-Mari Berthelsen	på valg november 2019
Bestyrelsesmedlem Jonatan Selsing	på valg november 2019
Bestyrelsesmedlem Anna Gulmann	på valg november 2018
Bestyrelsesmedlem Signe Lerche	på valg november 2018
Bestyrelsesmedlem Simone Ravn Mollerup	på valg november 2018
Bestyrelsesmedlem Mikkel Gudmundsson	på valg november 2018
Bestyrelsesmedlem Marie-Louise Elmer	på valg november 2019
Rasmus Kragh Bjerregaard	på valg november 2019
Bestyrelsessuppleant Mads Middelboe Rehder	på valg november 2018
Bestyrelsessuppleant Peter Severin Jensen	på valg november 2018

#### **Ad 9 – Valg af lokalelaug, terrasselaug, plantelaug, badelaug.**

Der var genvalg til lokale- og badelaug, mens der ikke var nogen, der ønskede at stille op til plantelaug. Man kan henvende sig til bestyrelsen for tilmelding til plantelaug.

Lokalelaug: Katrine Lytting.

Terrasselau: Frank Søndergaard Jensen.

Plantelaug: Anna Gulmann er kontaktperson i bestyrelsen for dem, der ønsker at deltage i plantelaug.

Badeudvalg: Lis Frederiksen og Filip Dahlin.

## **10. Valg af gårddag.**

Forårets gårddag blev fastsat til den 7. april 2018.

### **Ad 11 – Valg af administrator.**

Newsec Datea A/S blev genvalgt som administrator. Dirigenten takkede på Vegne af Newsec Datea AS

### **Ad 12 – Valg af revisor.**

GLB Revision blev genvalgt som revisor.

### **Ad 13 – Eventuelt.**

Der var en del problemer med fugt rundt omkring i huset, og bestyrelsen undersøgte løbende problemerne, når man blev opmærksom på dem. I en opgang var der problemer med fugt i væggene omkring altanerne, mens der i flere opgange var fugt i væggene i stueetagen, som fik væggene til at bule ud, men da man havde målt fugtniveauet i en af stuelejlighederne, var det for lavt til, at det kunne udvikle svamp. Til gengæld var fugtniveauet i kælderen så højt, at svamp kunne udvikle sig. Løsningsforslagene havde spændt fra, at man etablerede sug i skorstenene, og at man fjernede al plastikmaling i opgangene, til at man fjernede tre lag mursten og etablerede en membran mellem kælder og stueetage. Såfremt du som andelshaver har problemer med fugt bedes du kontakte bestyrelsen.

Herudover blev følgende emner drøftet:

- **Kontakt til bestyrelsen:** Der blev opfordret til at benytte de mailadresser, der stod på tavlen i alle opgange, eller lægge en besked i postkassen. Hvis bestyrelsen ikke vendte tilbage, var man velkommen til at tage fat i dem igen for at få en status.
- **Vinduer:** Der blev opfordret til, at man huskede at lukke vinduerne i opgangene, også selvom det ikke var en selv, der havde åbnet dem.
- **Beboermøde:** Det havde været en god oplevelse at afholde beboermøde, hvor reglerne omkring sammenlægning blev diskuteret, inden man begyndte at lave forslag til generalforsamlingen. Bestyrelsen ville gerne gentage succesen, hvis der opstod andre ting, som krævede en lidt længere diskussion.
- **Vicevært:** Der var stor ros til vicevært Filip Dahlin, som man altid kunne tage fat i, når man havde brug for hjælp.
- **Affald:** For at undgå at affaldet blæste omkring i gården, blev der opfordret til, at man gik hen til den container, hvor der var plads. Hvis containerne til plast, pap og lignende var

fyldt, måtte man gerne benytte containerne til husholdningsaffald i stedet for at fylde endnu mere i de overfyldte containere.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.20 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Andreas Nygaard Madsen

---

Formand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-029576341155  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2018 kl.: 23:14:18  
Underskrevet med NemID

## Anna Høeg Gulmann

---

bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-797653601144  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2018 kl.: 09:19:21  
Underskrevet med NemID

## Ann-Mari Berthelsen

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-023395514363  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2017 kl.: 17:23:43  
Underskrevet med NemID

## Gustav Skov Hansen

---

Dirigent NEM ID  
RID: 66463810  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2017 kl.: 09:35:10  
Underskrevet med NemID

## Jonatan Selsing

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-896996068734  
Tidspunkt for underskrift: 27-12-2017 kl.: 14:03:39  
Underskrevet med NemID

## Malou Ehmer

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-770243412709  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2018 kl.: 02:46:44  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Kragh Bjerregaard

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-070831144021  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2017 kl.: 09:25:23  
Underskrevet med NemID

## Signe Lerche

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-553320052281  
Tidspunkt for underskrift: 23-12-2017 kl.: 06:51:54  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 09221ea3YPppg7796161

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Simone Ravn Mollerup

---

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-609544226839

Tidspunkt for underskrift: 25-12-2017 kl.: 12:04:19

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 09221ea3YPppg7796161