

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen

År 2016, den 23. november, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen i foreningens fælleslokale på adressen Søpassagen 18, st. tv. 2100 København Ø

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. Indkomne forslag

Forslag A

Forslag om vedtægtsændring af §17.7 om købers indsigelsesret.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af ovenstående paragraf, da der ved handler benyttes 14 dage trods der i vedtægten står 3 uger. Bestyrelsen ønsker at ensrette dette for ikke at skabe forvirring. Med en indsigelsesret på 14 dage kan afregning af sælgere ske inden for senest 21 dage.

De 14 dage er den generelle frist i andelsforeninger og den er sat ud fra lejelovens bestemmelser om 14 dages indsigelsesfrist for mangler ved indflytning af en lejlighed. Den er ligeledes sat til 14 dage for at en sælger kan afregnes inden for en rimelig frist efter fralytning.

Nuværende §17.7:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 3 uger efter overdragelsen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Ny §17.7:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 14 dage fra overtagelsesdagen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet

først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Forslag B

Bestyrelsen ønsker generalforsamlings bemyndigelse til at indhente valuarvurdering der kan benyttes til fastsættelse af andelskronen næste år. Der ønskes bemyndigelse til at bruge maks. kr. 20.000 til dette.

Forslag C

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at kunne bruge op til 50.000 kr. til undersøgelse og rådgivning om et muligt vinduesprojekt mod gården.

Det er altså kun det forebyggende arbejde der søges bemyndigelse til så et reelt forslag forventeligt senere kan stilles på en generalforsamling til behandling. Dog er forundersøgelse samt rådgivning nødvendigt for at kunne komme med et konkret forslag.

7. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen opfordrer nye og gamle andelshavere til at stille op til bestyrelsen, der er meget spændende arbejde at involvere sig i, og man får medbestemmelser i mange af foreningens sager.

På valg er bestyrelsesposterne for Bestyrelsesmedlemmer; Frederik Bartels, Anna Gulmann, Anders Simmelkiær og Mikkel Gudmundsson. Alle for en periode på 2 år.

-Anna Gulmann og Mikkel Gudmundsson stiller op til genvalg.

8. Valg af suppleanter. På valg er posterne for Peter Jensen og Cecilie Koch Olsen, begge for en periode på 1 år.

-Peter stiller op til genvalg.

9. Valg af lokaleaug, terrasselaug, plantelaug, badeudvalg.

10. Valg af gårddag. – Bestyrelsen foreslår 1. april 2017.

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 DATEA, og som referent blev valgt Peter Mejer Lauridsen fra DATEA.

Som stemmetællere blev valgt Frederik Bartels og Mikkel Georg Schultz.

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

Der var repræsenteret 49 andelshavere ud af i alt 87, heraf 10 ved fuldmagt. Der var således ikke et kvalificeret fremmøde på mindst 2/3 dele, hvorfor forslag til vedtægtsændringer alene kunne vedtages foreløbigt, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for.

Endelig vedtagelse vil kræve en ny afstemning på en kommende generalforsamling, hvor 2/3 dele af de fremmødte skal stemme for. Her vil der ikke være krav til antallet af fremmødte.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formanden Andreas Nygaard Madsen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Efter en kort debat blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 – Lokaleudvalgets beretninger.

Terrasseudvalget henstillede til, at man rydder op efter brug. De øvrige udvalg havde under dette punkt intet at berette.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2015/16, som viste et underskud på kr. -293.078 og et forslag til en stigning i andelskronen til kr. 285,32. sidste år var denne kr. 265,03.

Årsregnskabet for året 2015/16 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 285,32

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2016/17, som indebar en uændret boligafgift. Ændringen i forhold til sidste år skyldes, at sidste lejebolig er solgt, hvorfor der nu kun opkræves boligafgift på lejlighederne.

Indtægten for særmodernisering af altaner er nu fastlagt efter af altanprojektet version 2. er færdigt.

Der mangler en udgift i budgettet på kr. 27.000, hvorfor der sammen med nærværende referat udsendes et tilrettet budget 2016/2017. Det omhandler at der i forrige års regnskab var indtægtsført 27.000 kr. modtaget fra forsikringen som også var medtaget i El-regnskabet 2014.

Budgettet for året 2016/17 blev herefter i sin ændrede form vedtaget.

Ad 6 – Indkomne forslag.**Forslag A****Forslag om vedtægtsændring af §17.7 om købers indsigelsesret.**

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af ovenstående paragraf, da der ved handler benyttes 14 dage trods der i vedtægten står 3 uger. Bestyrelsen ønsker at ensrette dette for ikke at skabe forvirring. Med en indsigelsesret på 14 dage kan afregning af sælgere ske inden for senest 21 dage.

De 14 dage er den generelle frist i andelsforeninger og den er sat ud fra lejelovens bestemmelser om 14 dages indsigelsesfrist for mangler ved indflytning af en lejlighed. Den er ligeledes sat til 14 dage for at en sælger kan afregnes inden for en rimelig frist efter fralytning.

Nuværende §17.7:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 3 uger efter overdragelsen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Ny §17.7:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 14 dage fra overtagelsesdagen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Der var en kort kommentar fra dirigenten om at man i mange år nu havde opereret med 14 dage i overdragelsesaftalerne.

Dirigenten oplyste, at da 2/3 af medlemmerne i foreningen ikke var repræsenteret kunne forslaget alene vedtages foreløbigt til endelig vedtagelse på en ny generalforsamling som beskrevet ovenfor under pkt. 1.

Der var ingen spørgsmål og dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 44 stemmer for.

Forslag B

Bestyrelsen ønsker generalforsamlings bemyndigelse til at indhente valuarvurdering der kan benyttes til fastsættelse af andelskronen næste år. Der ønskes bemyndigelse til at bruge maks. kr. 20.000 til dette.

Bestyrelsen motiverede forslaget og der var herefter få spørgsmål til hvad det ville have af betydning.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Det blev vedtaget med 39 stemmer for.

Forslag C

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at kunne bruge op til 50.000 kr. til undersøgelse og rådgivning om et muligt vinduesprojekt mod gården.

Det er altså kun det forebyggende arbejde der søges bemyndigelse til så et reelt forslag forventeligt senere kan stilles på en generalforsamling til behandling. Dog er forundersøgelse samt rådgivning nødvendigt for at kunne komme med et konkret forslag.

Formanden motiverede kort forslaget.

Der blev fra en beboer henstillet til at der blev indhentet kontratilbud til projektet når det skulle stilles som forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med 47 stemmer for, 1 stemme imod og 1 blank stemme.

Forslag om synlige interne og eksterne ventelister, stillet af Pia Patricio Ramos.

Forslaget vedlægges referatet.

Pia Patricio Ramos motiverede sine to forslag som gav anledning til en længere debat herunder om gennemsigtighed, tillid og offentlige lister med navn. Under den efterfølgende debat om salg af lejligheder meddelte bestyrelsen at der er fuld gennemsigtighed. Man kan altid kontakte Datea om sin plads på ventelisten. Rygter om omgåelse af ventelisterne vil blive undersøgt.

Herefter satte dirigenten forslag 1 til afstemning.

Forslaget faldt med 23 stemmer for, 6 stemmer imod og 20 blanke stemmer. Der var således ikke over halvdelen af de fremmødte (25), som stemte for forslaget, hvilket kræves ved vedtagelse med simpelt flertal.

Da forslaget kun manglede et par stemmer før vedtagelse, blev der foretaget 2 afstemninger. Anden afstemning ændrede ikke på, at forslaget var faldet.

Forslag 2 faldt tillige med 12 stemmer for, 19 stemmer imod og 18 blanke stemmer.

Forslag om ændring af vedtægterne vedr. kortidsudlejning, stillet af Marie-Louise Ehmer.

Forslaget vedlægges referatet.

Marie Louise (Malou) var ikke selv tilstede, hvorfor formanden kort redegjorde for forslaget. Formanden meddelte i øvrigt, at der man i bestyrelsen ikke havde en samlet holdning til forslaget. Forslaget gav anledning til en længere debat.

Slutteligt tog dirigenten forslagene til afstemning.

Forslag 1 faldt med 21 stemmer for og resten enten imod eller blanke. Forslaget krævede, at mindst 2/3 dele (33) stemte for før vedtagelse.

Forslag 2 faldt tillige med 30 stemmer for og resten enten imod eller blanke.

Ad 7 – Valg af bestyrelse.

På valg var bestyrelsesposterne for bestyrelsesmedlemmerne: Frederik Bartels, Anna Gulmann, Anders Simmelkiær og Mikkel Gudmundsson. Alle for en periode på 2 år.
Anna Gulmann stillede op til genvalg. Der var således yderligere 3 ledige bestyrelsesposter på valg for 2 år.

Signe Lerche, Simone Ravn Mollerup og Pia Patricio Ramos stillede alle op og sammen med Anna Gulmann blev de alle valg til bestyrelsen med applaus fra generalforsamlingen.

Ad 8 – Valg af suppleanter.

På valg var 2 suppleantposter for 1 år. Til posterne blev Mikkel Gudmundsson og Mads Middelboe Rehder begge enstemmigt valgt med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:	På valg
Bestyrelsesformand Andreas Nygaard Madsen	2017/18
Bestyrelsesmedlem Mikkel Georg Schultz	2017/18
Bestyrelsesmedlem Jacob Holm	2017/18
Bestyrelsesmedlem Ann-Mari Berthelsen	2017/18
Bestyrelsesmedlem Jonatan Selsing	2017/18
Bestyrelsesmedlem Anna Gulmann	2018/19
Bestyrelsesmedlem Signe Lerche	2018/19
Bestyrelsesmedlem Simone Ravn Mollerup	2018/19
Bestyrelsesmedlem Pia Patricio Ramos	2018/19
Bestyrelsessuppleant Mikkel Gudmundsson	2017/18
Bestyrelsessuppleant Mads Middelboe Rehder	2017/18

Ad 9 – Valg af lokaleaug, terrasselaug, pantelaug, badeudvalg.

Der var genvalg til alle i lokale- terrasse og badeudvalgene. Til planteudvalget var der ingen der i første omgang ønskede genvalg eller nyvalg. Man kan henvende sig til bestyrelsen for tilmelding.

Lokaleaug: Katrine Lytting

Terrasselaug: Jeanne Rosenvinge

Planteudvalg: Kontakt bestyrelsen, hvis man ønsker at være med.

Badeudvalg: Lis Frederiksen og Filip Dahlin.

Ad 10 – Valg af gårddag – Bestyrelsen foreslår 1. april 2016.

Forårets gårddag blev fastsat til den 1. april 2016.

Ad 11 – Valg af administrator.

DATEA A/S blev genvalgt som administrator. Dirigenten takkede på vegne af DATEA A/S.

Ad 12 – Valg af revisor.

GLB Revision blev genvalgt som revisor.

Ad 13 – Eventuelt.

Der henstilles til, at man generelt holder øje med, hvem der har adgang til tagterrassen. Og mht. brandfare: Husk, at man ikke må henstille ting i opgange samt op gangarealerne på loftet.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 22.10 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives digitalt af både dirigenten og bestyrelsen.

Underskrifterne vil blive indsat på en ekstra side.

Torben Andreas Nygaard Madsen

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2016 kl.: 14:48:04

 NEM ID

Anna Høeg Gulmann

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 02-01-2017 kl.: 09:58:54

 NEM ID

Ann-Mari Berthelsen

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-12-2016 kl.: 18:07:24

 NEM ID

Gustav Skov Hansen

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2016 kl.: 13:14:14

 NEM ID

Jacob Bartholin Holm

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2016 kl.: 11:29:33

 NEM ID

Jonatan Selsing

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-12-2016 kl.: 11:04:17

 NEM ID

Mikkel Georg Schultz

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-12-2016 kl.: 13:33:43

 NEM ID

Pia Lykke Patricio Ramos

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 26-12-2016 kl.: 10:22:35

 NEM ID

Signe Lerche

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 30-12-2016 kl.: 11:37:47

 NEM ID

Simone Ravn Mollerup

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2016 kl.: 21:04:36

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvidlig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid løftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter