

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B SØPASSAGEN

År 2019, den 27. november, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen, i foreningens fælleslokale, Søpassagen 18, st. tv. 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og 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.
 - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens real-kreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning indenfor samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.
 - b) **Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at udvide rørprojektet som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 9. maj 2019. Der er vedlagt nyt budget Bilag b1, samt fra tilbud på arbejdet fra Øens vvs, bilag b2.**
Bestyrelsen bemyndiges til udvidelse af foreningens renoveringsprojekt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 9. maj 2019.
Bestyrelsen er den 9. maj 2019 blevet bemyndiget til udskiftning og renovering af faldstammer og vandrør, budget kr. 9.780.000.

Efter yderligere undersøgelser har det vist sig at der er behov for udskiftning af i alt 21 faldstammer, oprindeligt 4 vedtaget.

Herudover skal der ske etablering af 2 stk. blødgøringsanlæg, som monteres på ejendommens vandstik. Bestyrelsen har sammen med foreningens tekniske rådgiver, A4, indhentet tilbud på de nye arbejder. Efter drøftelse med A4 har bestyrelsen besluttet at gå videre med tilbuddet fra Øens VVS.

På trods af de ekstra arbejder der er tilføjet projektet har Øens VVS kunne matche den oprindelige pris. Budgettet efter tilføjelse af ekstra arbejder lyder på ca. kr. 8,8 mio. (oprundet). Bestyrelsen ønsker derfor bemyndigelse til at udvide projektet til at omfattetudskiftning af 21 faldstammer samt etablering af 2 stk. BWT-anlæg.

Faldstammerne er placeret i både køkken og toiletrum. Indeholdende de 21 faldstammer er der 3 faldstammer som rykkes fra deres nuværende placering indmuret i væggene, til ny placering ude af væggen. Faldstammerne i nr. 4 og nr. 6 er nye og udskiftes derfor ikke.

Der er ingen ændringer til bemyndigelsen af 9. maj 2019 på øvrige punkter.

7. Valg til bestyrelsen.
På valg er posterne for bestyrelsesformand Andreas Nygaard Madsen, samt bestyrelsesmedlemmerne: Ann-Mari Berthelsen, Jonatan Selsing, Malou Ehmer, Rasmus kragh Bjerregaard.
Alle stiller op til genvalg, på nær Jonatan Selsing.
8. Valg af suppleanter
På valg er suppleant Marco Houlind. Marco stiller ikke op til genvalg.
9. Valg af medlemmer til Lokalelaug, Terasselaug, Plantelaug og badeudvalg.
10. Valg af gårddag.
11. Valg af administrator.
12. Valg af revisor.
13. Eventuelt.

Ad punkt 1. Valg af dirigent

Formanden Andreas Nygaard Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Gustav Skov Hansen

Som referent blev valgt: Louise Le

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

Der var repræsenteret 44 andelshavere ud af i alt 85, heraf 9 ved fuldmagt, dog var der kun stemmeret til 40 andelshaver, da nogen af dem har to lejligheder under sammenlægning.

Ad punkt 2. Bestyrelsens beretning

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

Nogle af de punkter som blev highlightet var bl.a. foreningens projekt i 2020, vedr. udskiftning af stigestrenge og faldstammer. Det er en nødvendighed for foreningen, og projektet vil sættes i gang i starten af 2020, og forventes at være færdigt i udgangen af uge 38 år 2020.

Det blev også highlightet at foreningens vinduer næsten lige er blevet udskiftet. Det er derfor vigtigt at der regelmæssigt bliver luftet ud, og undgår at tørre tøj indendørs, for at mindske risikoen for skimmels svamp.

Der opfordres fra bestyrelsens side til deltagelse af foreningens årlige forårs- og efterårsgårdsdag.

Der var spørgsmål og kort drøftelse vedr. det kommende projekt i år 2020, som vil blive uddybet mere til beboermødet i januar 2020, hvor der vil være besøg fra A4 som er foreningens rådgivere på sagen, der kan svare mere uddybende på spørgsmålene.

Der var ingen indvendinger, beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3. Lokale-, Plante-, Terasse-, og badeudvalgets beretninger

Lokalelaug: Det går godt. Skriv til Katrine Lytting, hvis man har henvendelser vedr. lokalet.

Plantelaug: Det går godt. Dog kan der bruges en ekstra hånd i plantelaugs-bestyrelsen. særligt hvad angår gården.

Terrasselaug: Det fungerer rimeligt, dog skal man stadig blive bedre til at tage skraldet med ned. Der ligger ofte en masse skrald, der flyder på terrassen efter anvendelse.

Badeudvalg: Det fungerer fint. badeforhængene bliver skiftet en gang i mellem. Såfremt man benytter badene må man meget gerne være med til at holde dem pæne.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningerne, og de blev alle taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018/2019, som viste et overskud på 1.106.820 kr. og en andelskrone på 342,07 kr.

Der var spørgsmål til, om foreningen er blevet fritaget for at betale fortovsbidrag.

Det kunne der ikke svares på, på stående fod. Uden for referat kan det oplyses at foreningen bar betalt for hele 2019.

Formanden nævner, at det vil være en god idé at bibeholde den tidligere andelskrone, da der er nogle usikkerheder omkring hvordan værdien af andelskronen fremover vil blive fastsat. Foreningen har en buffer på omkring 20 mio. kr. Efter rørprojektet vil den være halveret til ca. 10 mio. kr. til at imødegå fald i ejendomsvurderingen og fremtidigt vedligehold.

Dirigenten forlagde bilag 4 – Centraløkonomiske oplysninger.

Årsregnskabet for året 2018/2019 blev godkendt og andelskronen fastsat til 342,07 kr.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019/2020, som indebar en uændret boligafgift.

Der var en kort drøftelse om, at foreningen måske skulle overveje at hæve boligafgiften en smule til næste år, for at sikre mod, at der ikke lige pludselig kommer en større stigning i boligafgiften. Bestyrelsen ville være opmærksomme på dette.

Der var spørgsmål til, hvorfor budgettet for det kommende projekt på omkring 10 mio. kr. ikke fremgik af det viste budget. Dirigenten svarede, at det er fordi det kører som særskilt projekt for sig selv, og ikke som en del af foreningens "almindelige" driftsbudget. Projektet vil fremgå af næste års regnskab.

Budgettet for året 2019/2020 blev godkendt og vedtaget.

Ad punkt 6. Forslag fra bestyrelsen

Forslag A: Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning indenfor samme finansieringsprofil. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.

Der var spørgsmål til, om der var nogen begrænsninger for omfanget af hvor ofte bestyrelsen kan omlægge foreningens lån hvis der gives bemyndigelse.

Dirigenten svarede, at så længe det er fordelagtigt for foreningen, kan de omlægge lige så ofte de vil.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 40 stemmer for.

Forslag B: Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at udvide rørprojektet som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 9. maj 2019. Der er vedlagt nyt budget Bilag b1, samt fra tilbud på arbejdet fra Øens vvs, bilag b2.

Bestyrelsen bemyndiges til udvidelse af foreningens renoveringsprojekt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 9. maj 2019.

Bestyrelsen er den 9. maj 2019 blevet bemyndiget til udskiftning og renovering af faldstammer og vandrør, budget kr. 9.780.000.

Efter yderligere undersøgelser har det vist sig at der er behov for udskiftning af i alt 21 faldstammer, oprindelig 4 vedtaget.

Herudover skal der ske etablering af 2 stk. blødgøringsanlæg, som monteres på ejendommens vandstik. Bestyrelsen har sammen med foreningens tekniske rådgiver, A4, indhentet tilbud på de nye arbejder. Efter drøftelse med A4 har bestyrelsen besluttet at gå videre med tilbuddet fra Øens VVS.

På trods af de ekstra arbejder der er tilføjet projektet har Øens VVS kunne matche den oprindelige pris. Budgettet efter tilføjelse af ekstra arbejder lyder på ca. kr. 8,8 mio. (oprundet). Bestyrelsen ønsker derfor bemyndigelse til at udvide projektet til at omfattetudskiftning af 21 faldstammer samt etablering af 2 stk. BWT-anlæg.

Faldstammerne er placeret i både køkken og toiletrum. Indeholdende de 21 faldstammer er der 3 faldstammer som rykkes fra deres nuværende placering indmuret i væggene, til ny placering ude af væggen. Faldstammerne i nr. 4 og nr. 6 er nye og udskiftes derfor ikke.

Der er ingen ændringer til bemyndigelsen af 9. maj 2019 på øvrige punkter.

Der var spørgsmål og kort drøftelses vedr. omfanget og hvordan det praksis kommer til at foregå, og om der var muligheder for skræddersyet muligheder ift. placering af rør mm. Dette vil bestyrelsen vende med rådgiveren fra A4, når projektet nærmer sig.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 40 stemmer for.

Ad punkt 7. Valg til bestyrelsen

På valg er posterne for bestyrelsesformand, Andreas Nygaard Madsen, samt bestyrelsesmedlemmerne: Ann-Mari Berthelsen, Jonatan Selsing, Malou Ehmer og Rasmus Kragh Bjerregaard Alle for en toårig periode.

Alle ønskede de at stille op til genvalg, på nær Jonatan Selsing. Til den ledige post blev Rune Møller Thomsen valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Andreas Nygaard Jensen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Ann-Mari Berthelsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Malou Ehmer	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Rasmus Kragh Bjerregaard	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Rune Møller Thomsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Simone Ravn Møllerup	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Signe Lerche	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Mikkel Gudmundsson	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Peter Severin Jensen	på valg 2020

Ad punkt 8. Valg af suppleanter

Som suppleant blev valgt David Mickey Jensen som 1. suppleant og Annemette Sølyng Simonsen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad punkt 9. Valg af medlemmer til Lokalelaug, Terrasselau, Plantelaug og Badeudval

Nedenstående personer blev valgt til de pågældende laug/udvalg.

Lokalelaug: Malou Ehmer, Katrine Lytting, Laila Rasmussen og Simone Ravn Mollerup.

Terrasselau: Frank Søndergaard Jensen

Plantelaug: Karen Plascke, Frank Søndergaard Jensen, Susanne Nautrup, Bente Frances Larsen og Laila Rasmussen.

Badeudvalg: Filip Dahlin og Lis Frederiksen

Ad punkt 10. Valg af gård dag

Bestyrelsen fastsætter her i referatet at gård dagen i starten af 2020, bliver den 3. maj 2020.

Ad punkt 11. Valg af administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator. Dirigenten takkede på vegne af Newsec.

Ad punkt 12. Valg af revisor

GLB Revision blev genvalgt som revisor.

Ad punkt 13. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der blev spurgt ind til, om det var en mulighed at kigge på nye varmemåler til radiatorerne. Det var ikke noget som vil blive kigget på nu og her, men kan stilles som forslag til næste generalforsamling.
- Der blev drøftet om der skulle oprettes et værkstedlaug i foreningen, som Erik Johannes kan varetage/stå til ansvar for. Der kan ikke vedtages noget under punktet eventuelt. men det kan stilles som forslag til næste generalforsamling. Dog nikkede bestyrelsen til at det kunne kigges på at gøres noget ved et lokale med dette for øje.
- Der blev spurgt ind til hvornår foreningen åbner for den eksterne venteliste. Det blev oplyst at der var omkring 100 personer skrevet op den eksterne venteliste, og det derfor ikke var realistisk at sætte flere på, når ventelisten er så lang, og har en meget høj efterspørgsel, vil en anslået ventetid for den sidste på listen være over 20 år.
- Der blev spurgt ind til om man kan afskaffe papirspandene i opgangene, da de ikke bliver anvendt som man havde tilsigt det, samtidigt med at de tager plads. Der var lidt uenigheder omkring bortskaffelse af spandene. Bestyrelsen tog ideen til efterretning og ville se på muligheden herfor.
- Det blev spurgt til muligheden for at modtage post digitalt:
Ønsker man at tilmelde sig post via Eboks skal man tilmelde sig via Newsecs hjemmeside på følgende link og på e-boks hjemmeside:
<https://sign.esignatur.dk/data/>
Ønsker man at modtage post via e-mail skal man henvende sig til os på Gsh@newsec.dk med ønske om dette.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20:45 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

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-029576341155
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2019 kl.: 12:44:30
Underskrevet med NemID

Ann-Mari Berthelsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-023395514363
Tidspunkt for underskrift: 23-12-2019 kl.: 09:45:54
Underskrevet med NemID

Gustav Skov Hansen

Dirigent NEM ID
RID: 66463810
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2019 kl.: 16:03:13
Underskrevet med NemID

Malou Ehmer

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-770243412709
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2019 kl.: 12:55:34
Underskrevet med NemID

Mikkel Gudmundsson

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9802-2002-2-165703888495
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2019 kl.: 06:37:00
Underskrevet med NemID

Peter Severin Jensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-347510044685
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2020 kl.: 10:36:14
Underskrevet med NemID

Rasmus Kragh Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-070831144021
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2019 kl.: 12:40:10
Underskrevet med NemID

Rune Møller Thomsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-621630745776
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2019 kl.: 21:41:38
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 59bc1138xNUy31861601

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.

Signe Lerche

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-553320052281

Tidspunkt for underskrift: 26-12-2019 kl.: 07:24:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

Simone Ravn Mollerup

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-609544226839

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 11:59:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 59bc1138xNUy31861601

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.

November 2019
MER
Ejd.nr. 63606

Ejendommen A/B Søpassagen - faldstammer og vandrør

<u>Pkt.</u>		Budget efter tilbud	
		A4	
1	VVS entreprise i h.t. tilbud fra Øens VVS af 28.10.2019	ca. kr.	4.997.775
2	Miljøscreening	ca. kr.	9.721
3	Etablering af BWT anlæg (anslået)	ca. kr.	192.500
4	Afsat til særlige udfordringer i lejligheder	ca. kr.	250.000
5	Afsat til særlige udfordringer i kælderen	ca. kr.	125.000
	<i>Sum af pkt. 1-5</i>	<i>ca. kr.</i>	<i>5.574.996</i>
6	Uforudseelige udgifter	ca. kr.	812.500
	<i>Sum af pkt. 1-6 (håndværkerudgifter)</i>	<i>ca. kr.</i>	<i>6.387.496</i>
7	Rådgivende ingeniør, honorar	ca. kr.	1.520.000
8	Administration af byggesag	ca. kr.	228.105
	<i>Sum af pkt. 1-9 (håndværker, rådgiver og adm inkl. moms)</i>	<i>ca. kr.</i>	<i>8.135.601</i>
10	All-risk	ca. kr.	15.000
11	Bygherreudgifter	ca. kr.	20.000
	<i>Sum af pkt. 1-11 Samlet omkostninger ex. finansiering</i>	<i>ca. kr.</i>	<i>8.170.601</i>
12	Renteudgifter (inkl. Etableringsomkostninger på byggekredit)	ca. kr.	245.118
13	Finansieringsomkostninger	ca. kr.	245.118
	<i>Sum af pkt. 1-13 (samlede omkostninger inkl finansiering)</i>	<i>ca. kr.</i>	<i>8.660.837</i>

Sammentælling

	Pris
12 Afløbsinstallationer	Kr. 1.031.912,00
14 Brugsvandinstallationer	Kr. 1.888.447,00
18 Øvrige ombygningsarbejder	Kr. 886.861,00
20 Byggepladsindretning	Kr. 191.000,00
Tilbudssum i alt ekskl. moms	
	Kr. 3.998.220,00
+ 25% moms	
	Kr. 999.555,00
Tilbudssum i alt inkl. moms	
	Kr. 4.997.775,00

Skriver firenisisvysvyyvfem 00/100

Sted

Kastrop


Den

29/10-2019

Søren Jensen

(firmastempel og underskrift)

**ØENS VVS
ENTREPRISE**

9 Præstefælledvej 16, DK-2770 Kastrup
70 70 16 75  oeens.dk

34205922

(CVR-nummer)