

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B SØPASSAGEN

År 2021, den 24. november, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen på adressen Søpassagen 18, st. tv. 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent og 2 stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
Lokale-, plante-, terrasse-, og badeudvalgets beretninger.
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - A) Bestyrelsens forslag om nedsættelse af altanydelsen
 - B) Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens §33 vedr. tegningsret
 - C) Vedtægtsændring vedr. digital kommunikation. Ny §37
 - D) Vedtægtsændring vedr. digital generalforsamling. Ny §38
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter
8. Valg af medlemmer til Lokalelaug, Terrasselau, Plantelaug og badeudvalg.
9. Valg af gård dag.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Andreas Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev Heidi Hjortgaard Jeppesen fra Newsec valgt, og som referent blev Helle Scharla fra Newsec valgt.

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

Der var repræsenteret 29 andelshavere ud af i alt 80, heraf 11 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

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

Beretningen blev suppleret med følgende:

Bestyrelsen indkalder til beboermøde inden fugtsikringsprojektet går i gang.

Alle beboere skal være opmærksom på, at hoveddørene lukkes helt i. Der er nogle beboere, der er utrygge ved, at hoveddørene ikke er lukket og låst.

Formanden oplyste, at foreningen har fået nyt Energimærke, og at energiklassen er ændret fra C til B, hvilket betyder, at ejendommen energimæssigt er forbedret.

Et medlem efterspurgte en ny valuarvurdering af ejendommen. Boligmarkedet har været kraftig stigende i København, så en ny valuarvurdering burde være højere end den indefrosset.

Helle Scharla redegjorde for princippet vedrørende reglerne for at andelsboligforeninger kan fastfryse valuarvurderingen og beregning af andelskronen.

Det er bestyrelsens holdning, at der skal være plads til henlæggelser for at holde andelskronen stabil.

Altanudvalget er i gang med forundersøgelser af altanprojekt etape III.

Beretningen blev taget til efterretning.

Lokale-, Plante-, terrasse-, og badeudvalgtes beretninger

Der var ikke indkommet nogen beretninger.

Alle underudvalg meddelte at alt er gået godt i det forgangne år.

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2020/2021, som viste et underskud på 483.678 kr. Andelskronen var beregnet til 342,07 kr.

Der kunne konstateres en budgetoverskridelse på ca. 1.324.000 kr., der primært kan henføres til udskiftning af faldstammer og projektudgifter til fugtsikring af kælder. Der henvises til note 9 i årsrapporten.

Der har været en ekstraordinært høj udgift til vand, som skyldes omlægning af vanledninger i forbindelse med renovering af vandrør. HOFOR og bestyrelsen er i dialog vedrørende sagen, som endnu ikke er afsluttet.

Revisor havde taget et standardforbehold, idet ejendommen er indregnet i årsrapporten til valuarvurderingen af 1. oktober 2020, hvilket ikke nødvendigvis svarer til dagsværdien. Dette har dog ingen betydning for resultatet af revisionen i øvrigt.

Der var pr. 31. august 2021 reserveret 13.120.388 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Note 35 viser en opgørelse af andelsværdien for de enkelte lejligheder. Dirigenten oplyste, at andelshaver skulle gange sit oprindelige indskud med det beløb nævnt i kolonnen "Indskud pr. andelstype". Andelshaver kunne finde sit oprindelige indskud på sit andelsbevis eller i overdragelsesaftalen.

Dirigenten fremlagde herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Da bestyrelsen ønsker en stabil andelskrone, havde bestyrelsen foreslået, at andelskronen forblev uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for året 2020/2021 blev enstemmigt godkendt og andelskronen fastsat til 342,07 kr.

Forslag A: Bestyrelsens forslag om nedsættelse af altanydelsen

Dirigenten foreslog at behandle forslag A inden punkt 4 på dagsordenen *Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget*, idet forslag A ville have indvirkning på budgettet, såfremt forslaget blev vedtaget.

Dette var der ingen indvendinger i mod.

Formanden redegjorde for forslaget. Foreningens eksisterende lån har i de seneste år været omlagt ad flere omgange og har medført en besparelse i den årlige ydelse. Ved den sidste låneomlægning blev lån til altaner omlagt sammen med foreningen øvrige lån, således at der nu forefindes ét samlet realkreditlån.

Det er bestyrelsens holdning, at altanydelsen bør nedsættes forholdsmæssigt tilsvarende nedsættelse af ydelsen på realkreditlånet, som følge af låneomlægningen, dog stadig med hensyn til den fremtidige opsparing til vedligeholdelse af altanerne, som afholdes af foreningen.

Der blev optaget lån til etape I i år 2014 og lån til etape II i år 2016.

Bestyrelsen forslår, at den månedlige altanydelse pr. altan for de nuværende altaner i etape I (22 altaner) nedsættes fra 725 kr. pr. måned til 579 kr. med i ikrafttræden fra 01.januar 2022. Dette betyder en indtægtsnedsættelse på 25.700 kr. i regnskabsåret 2021/2022 og 38.544 kr. årligt.

Endvidere foreslås det, at den nuværende altanydelse for etape II (12 altaner) nedsættes fra til 725 kr. til 579 kr. pr. måned fra 1. januar 2024, svarende til 21.024 kr. årligt.

Forslaget blev vedtaget med 27 stemme for og 2 stemmer imod.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2021/2022, som indebar en uændret boligafgift.

Budgettet udviste et driftsoverskud efter betaling af afdrag på 40.000 kr. Med vedtagelse af forslag A om nedsættelse af særforbedringstillæg med i alt 25.700 kr. i 2021/2022 vil det budgetterede driftsoverskuddet blive 14.300 kr. Korrigeret budget for 2021/2022 er vedlagt referatet.

I budgettet indgår budgetteret vedligeholdelsesudgifter på i alt 450.250 kr.

Budgettet for året 2021/2022 blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 5. Forslag

B) Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens §33 vedr. tegningsret

Nuværende formulering:

Foreningen tegnes af formanden og tre andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Ændres til:

Foreningen tegnes af formanden **eller næstformanden** og tre andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

For vedtagelse af forslaget krævedes at 2/3 af foreningens medlemmer på 80 var repræsenteret, svarende til 54 medlemmer. Da der alene var 29 medlemmer repræsenteret, kunne forslaget foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de 29 repræsenteret medlemmer, svarende til 20 medlemmer stemte for.

Forslaget blev foreløbig vedtaget idet samtlige repræsenterede medlemmer stemte for forslaget.

C) Vedtægtsændring vedr. digital kommunikation. Ny §37

Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom eller såfremt et medlem udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor. Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

For vedtagelse af forslaget krævedes at 2/3 af foreningens medlemmer på 80 var repræsenteret, svarende til 54 medlemmer. Da der alene var 29 medlemmer repræsenteret, kunne forslaget foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de 29 repræsenterede medlemmer, svarende til 20 medlemmer stemte for.

Forslaget blev foreløbig vedtaget idet samtlige repræsenterede medlemmer stemte for forslaget.

D) Vedtægtsændring vedr. digital generalforsamling. Ny §38

Stk. 1. Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling.

Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempringer i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.

Stk. 3. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 4. Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme.

Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 6. Et medlem kan videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller i forbindelse med login på den digitale generalforsamling indtaste navn og e-mail adresse på en fuldmægtig, som herefter modtager et brugernavn og adgangskode til den digitale generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan kun repræsentere ét medlem. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:

I. indkalder til generalforsamlingen

II. afgør alle formalitetsspørgsmål

III. kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag

IV. kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.

V. formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer

VI. sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer

VII. beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser.

VIII. fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.

IX. kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage

X. sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

Stk. 8. Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

Stk. 9. Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

For vedtagelse af forslaget krævedes at 2/3 af foreningens medlemmer på 80 var repræsenteret, svarende til 54 medlemmer. Da der alene var 29 medlemmer repræsenteret, kunne forslaget foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af de 29 repræsenterede medlemmer, svarende til 20 medlemmer stemte for.

Forslaget blev foreløbig vedtaget idet samtlige repræsenterede medlemmer stemte for forslaget.

Punkt 6. Valg

6A – Valg af formand

På valg som foreningens formand var Andreas Nygaard Madsen, som ønskede genvalg og blev valgt.

6B – Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlem Rune Møller Thomsen ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen takkede Rune for sit arbejde i bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer Ann-Mari Berthelsen, Malou Ehmer, og Rasmus Kragh Bjerregaard var på valg og ønskede genvalg. Alle tre blev valgt. Herudover stillede Rasmus Højmann Lerche Kristensen op til bestyrelsen og blev valgt.

Rasmus Frederik Kristensen fra nr. 12 stillede op til bestyrelsesvalg og blev valgt

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Andreas Nygaard Madsen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Ann-Mari Berthelsen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Malou Ehmer	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Rasmus Kragh Bjerregaard	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Rasmus Frederik Kristensen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Rasmus Højmann Lerche Kristensen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Simone Ravn Mollerup	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Trine Berg-Hansen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Lars Rasmussen	på valg 2022

6C – Valg af suppleanter

Som suppleanter blev Anne Birgitte Agersted valgt som 1. suppleant og Benedicte Bitsch Lauritzen som 2. suppleant valgt for 1 år.

6D - Valg af medlemmer til Lokalelaug, Terrasselau, Plantelaug og badeudvalg

Til de respektive laug og udvalg blev følgende valgt:

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

Terrasselau: Frank Søndergaard Jensen og Susanne Nautrup

Plantelaug: Karen Plascke, Bente Frances Larsen og Laila Rasmussen.

Badeudvalg: Filip Dahlin og Lis Frederiksen

Punkt 10. Valg af gårddag

Gårddagen var på generalforsamlingsdagen endnu ikke fastsat.

Punkt 11. Valg af administrator

Dirigenten oplyste, at foreningen pr. 1. december 2021 pga. omstrukturering i Newsec ville få ny daglig administrator Helle Scharla.

Nuværende daglig administrator Heidi Hjortgaard Jeppesen takkede for et godt samarbejde her i år 2021.

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

Punkt 12. Valg af revisor

Foreningens nuværende revisionsfirma Beierholm blev enstemmigt genvalgt.

Punkt 13. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

På baggrund af et medlems ønske om etablering af gynger til børn og voksne, henviste bestyrelsen til fitnessredskaberne i Fredens Park.

Bestyrelsen udtrykte stor tak til Filip for pleje af gården mm.

Filip ytrede ønske om afskaffelse af papirkurvene i opgangene, da de ofte bruge til at kasere reklamer.

Formanden oplyste, at efter fugtsikringsprojektet vil der ikke længere være mulighed for beplantning langs med ejendommen, da der skal etableres drængrus langs ejendommen. Bestyrelsen vil forsøge at redde roserne, som pt. er plantet langs ejendommen.

Altanudvalget havde ingen nye informationer om projektet.

Generalforsamlingen tilkendegav stor tilfredshed med det store arbejde bestyrelsen gør for foreningen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21:00 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
PID: 9208-2002-2-029576341155 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 13:09:11
Underskrevet med NemID

Ann-Mari Berthelsen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-023395514363 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2021 kl.: 18:06:02
Underskrevet med NemID

Heidi Hjortgaard Jeppesen

Dirigent
RID: 60738795 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2021 kl.: 14:18:33
Underskrevet med NemID

Lars Rasmussen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-976156021240 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2021 kl.: 14:01:30
Underskrevet med NemID

Rasmus Frederik Kristensen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-314925719074 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2021 kl.: 17:12:42
Underskrevet med NemID

Rasmus H. L. Kristensen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-591811073071 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2021 kl.: 20:24:56
Underskrevet med NemID

Rasmus Kragh Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-070831144021 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2021 kl.: 17:05:36
Underskrevet med NemID

Trine Berg-Hansen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-578018846048 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 06:51:42
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: 5749f375hsZ246308628