

**DELREFERAT  
AF  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I A/B SØENS GAVE  
2. MAJ 2017**

---

År 2017, tirsdag den 2. maj, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave.

Mødt var 53 og 17 var repræsenteret ved fuldmagt.

Den del af dagsordenen, der blev behandlet, var følgende:

1. Valg af dirigent/referent
2. Bestyrelsens beslutning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Fastsættelse af andelskronen.
5. Forslag:

Følgende forslag fra Jan Lomholt:

***"...Lad os gå tilbage til et mere simpelt og driftsikkert dørtelefonisystem, uden brug af routere o.lign.***

***Bestyrelsen bør bemyndiges til:***

- 1) at afbryde den nuværende dørtelefoniaftale***
- 2) at indhente de fornødne tilbud på nyt udstyr mv.***
- 3) at bestille og igangsætte det fornødne arbejde"***

6. Forslag fra Christian, Jesper og Rasmus (Vejlegade 9, 2. th.):

***"Forslag:***

***Der stilles forslag om:***

- 1. Ændring af vurderingsprincip fra den offentlige vurdering til en tidssvarende valuarvurdering***

*(Nedenstående forslag bortfalder, såfremt forslag 1. ikke vedtages)*

**2. Omkring valget af valuar, foreslår vi, at grundet den store spredning i screeningerne (se bilag 1, 2 og 3), stiller vi forslag om at valuar-firmaet vælges ud fra gennemsnitsbetragtningen. Dvs. at vi vælger den valuar som har vurderet ejendommen tættest på gennemsnittet af de vurderede værdier. Derfor foreslå vi Estate Virum & Holte (anslået ejendomsværdi 150 mio. kr.), eftersom de også er billigst på det årlige honorar.**

*(Nedenstående forslag bortfalder, såfremt forslag 2 ikke vedtages)*

**3. Som yderligere sikkerhed for at imødekomme evt. udsving i vurderingen samt kommende renoveringsprojekter, foreslår vi en samlet buffer/reserve svarende til 10% af den vedtaget vurdering. ”**

Forslag fra Mian Fredholm:

**”Forslag:**

**Det er tilladt at holde én hund. Store hunde og muskel-kamphunde er dog ikke tilladt.**

**Det er ikke tilladt at opholde sig i gården med sin hund. Ligeledes skal bagtrapperne holdes fri for hunde.**

**Hvis en hund gør, piver eller på anden måde er til gene for naboer, kan bestyrelsen til enhver tid bede andelshaver om at skaffe sig af med hunden. Den andelshaver som anskaffer sig en hund skal tage ansvar for og drage den fornødne omsorg, således det er en glad hund, som ikke er til gene for andre beboere.”**

Bestyrelsens forslag om, at vedtægternes § 36 slettes.

### **Ad pkt. 1 – Valg af dirigent/referent:**

Bestyrelsesformanden Marianne Bech bød velkommen og foreslog administrator, Jerry Osbak, som dirigent og referent.

Administrator blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og orienterede om, at generalforsamlingen egentlig skulle være afholdt senest ultimo april, men overskridelsen var uden betydning for generalforsamlingens gyldighed.

Yderligere gjorde administrator opmærksom på, at et enkelt forslag vedrørende hundehold var fremkommet den 24. april d.å., hvilket meget formalistisk var en dag for sent. Det var dog dirigentens holdning, at forslaget ville blive behandlet på generalforsamlingen.

Der var ingen indvendinger herimod.

Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen i øvrigt var vedtægtsmæssigt varslet og indkaldt.

#### **Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:**

Dirigenten gav bestyrelsesformanden ordet.

Marianne aflagde beretning og besvarede enkelte spørgsmål.

Derefter blev beretningen taget til efterretning.

Den skriftlige beretning er vedhæftet nærværende delreferat.

#### **Ad pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet:**

Revisor Preben Gjelstrup gennemgik regnskabet.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Derefter satte dirigenten årsregnskabet 2016 til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad pkt. 4 – Fastsættelse af andelskrone:**

Claus redegjorde for bestyrelsens således som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i november 2016, havde indhentet en valuarvurdering.

Claus oplyste, at foreningen for en del år siden havde fået en valuarvurdering af Home Erhverv. Denne vurdering var meget lav.

Den ejendomsmægler og valuar, der havde vurderet ejendommen tidligere, var nu blevet leder af Nybolig Erhverv og derfor ville bestyrelsen ikke benytte hverken Home eller Nybolig.

Estate var blevet kontaktet, men de havde ganske enkelt ikke svaret. På denne baggrund havde bestyrelsen rettet henvendelse til EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Når ejendommen skulle vurderes af en ejendomsmægler, der var valuar, var det et hovedspørgsmål, hvorvidt ejendommen var moderniseret eller ej.

Foreningen A/B Søens Gave havde ikke moderniseret ejendommen. Derimod havde mange af andelshaverne i A/B Søens Gave forestået at bekostet opdateringen.

Disse forbedringer kunne ikke indgå i valuarvurderingen, idet de enkelte andelshavere ville derved få en dobbelt godskrivning dels i forbindelse med deres eventuelle salg af andelslejlighederne, hvor køber skulle betale for forbedringerne.

Dersom ejendommens værdi blev opskrevet på grundlag af de forbedringer, andelshaverne havde foretaget, ville der blive tale om en dobbelt betaling.

Ejendommen var således vurderet på grundlag af, at foreningens ejendomme ikke var opdateret af A/B Søens Gave.

Det kunne konstateres, at EDC's vurdering ikke var meget højere end den offentlige vurdering.

En opskrivning af andelskronen på baggrund af den foreliggende valuarvurdering ville være meget beskeden.

På denne baggrund foreslog bestyrelsen, at andelsværdien fortsat blev fastsat til kr. 11.500,00.

Flere andelshavere tilkendegav, at denne vurdering var for lav.

På given foranledning oplyste dirigenten, at selv om andelsværdien fastsattes til kr. 11.500,00 pr. m<sup>2</sup>, var dette ikke ensbetydende med, at foreningen ikke kunne indhente en ny valuarvurdering og at denne kunne danne grundlag for, at der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling og der blev vedtaget en højere andelskrone.

Fastsættelsen af andelsværdien til kr. 11.500,00 pr. m<sup>2</sup> var således kun gældende indtil generalforsamlingen valgte at forhøje denne på en eventuel ekstraordinær generalforsamling, baseret på en lovlig valuarvurdering.

Efter en drøftelse af andelskronen satte dirigenten andelskronen under afstemning.

Ingen stemte imod, at andelskronen skulle andrage kr. 11.500,00.

6 afholdt sig fra at stemme og 64 stemte for.

Andelskronen er herefter kr. 11.500,00.

### **Ad pkt. 5 – Forslag:**

#### **Ad Jan Lomholts forslag:**

Dirigenten gav Jan ordet og denne redegjorde for sit forslag.

Stillede spørgsmål blev besvaret.

Marianne oplyste, at et nyt dørtelefonsystem ville beløbe sig til kr. 200.000-250.000.

Da alle spørgsmål var besvaret satte dirigenten forslaget under afstemning.

Jans forslag blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad Christian, Jesper og Rasmus' forslag:**

Rasmus redegjorde for baggrunden for forslaget.

Jesper fremkom med supplerende bemærkninger.

Herefter udspandt der sig en livlig, engageret og langvarig debat.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen kun havde lejet lokalet til kl. 22.00 og henstillede til, at eventuelle bemærkninger blev kortvarige.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til forslaget, gik dirigenten over til afstemning.

Der var enighed mellem forslagsstillerne og dirigenten om, at første skulle punkt 1 til afstemning.

Forslaget var:

***"1. Ændring af vurderingsprincip fra den offentlige vurdering til en tidssvarende valuar-vurdering"***

For forslaget stemte 40.

Imod forslaget stemte 25.

2 afholdt sig fra at stemme.

Forslaget var vedtaget.

Derefter gik dirigenten over til pkt. 2 i forslaget, der er sålydende:

**2. Omkring valget af valuar, foreslår vi, at grundet den store spredning i screeningerne (se bilag 1, 2 og 3), stiller vi forslag om at valuar-firmaet vælges ud fra gennemsnitsbetragtningen. Dvs. at vi vælger den valuar som har vurderet ejendommen tættest på gennemsnittet af de vurderede værdier. Derfor foreslå vi Estate Virum & Holte (anslået ejendomsværdi 150 mio. kr.), eftersom de også er billigst på det årlige honorar.**

Marianne tilkendegav, at bestyrelsen ikke ønskede undergrupper til at udføre bestyrelsesarbejde, herunder eksempelvis kontakte ejendomsmæglere for at indhente valuarvurderingen på foreningens vegne, da dette henhører under bestyrelsen.

Efter en drøftelse af dette satte dirigenten forslaget under afstemning.

49 stemte for.

12 stemte imod.

6 afholdt sig fra at stemme.

Forslaget var vedtaget.

Med hensyn til det 3. punkt i forslaget, trak forslagsstillerne forslaget tilbage.

Herefter satte dirigenten Mian Fredholms forslag om tilladelse til at holde hun under debat.

Efter, at forslaget var blevet drøftet, satte dirigenten forslaget under afstemning.

13 stemte for.

41 stemte imod.

8 afholdt sig fra at stemme.

Forslaget var forkastet.

Der var herefter kun ca. 15 minutter tilbage af den tid, generalforsamlingen havde lokalet til rådighed.

Det sidste forslag, der blev behandlet var ophævelse af vedtægternes § 36.

Marianne redegjorde for, at vedtægternes § 36 burde ophæves, da det var næsten umuligt at administrere.

Da ingen bad om ordet orienterede dirigenten om, at det var et vedtægtsforslag og skulle derfor vedtages med 2/3's majoritet af alle stemmeberettigede.

Alle stemte for forslaget, dvs. 68.

Forslaget var vedtaget med den kvalificerede majoritet og vedtægternes § 36 er ikke længere gældende.

Herefter takkede dirigenten for en spændende, livlig og interessant generalforsamling og orienterede om, at fortsættelsen af generalforsamlingen vil ske indenfor rimelig tid, hvor de øvrige punkter på den oprindelige dagsorden vil blive behandlet.

København, den 03.05.2017

Som dirigent og referent:

På bestyrelsens vegne:

v/bestyrelsesformand Marianne Bech Petersen

---

Jerry Osbak, advokat

---

Marianne Bech Petersen