

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave, mandag den 17. april 2023

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Jerry Osbak som dirigent og Claus Sølvsteen som referent. Dette blev godkendt af generalforsamlingen.

Dirigenten bemærkede, at generalforsamlingen var indkaldt 29/3 2023 og dermed gyldigt varslet. Til denne generalforsamling var der 44 fremmødte og 16 fuldmagter, således at i alt 60 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Mere end 1/5 af de 83 andelshavere var således fremmødt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig – også for vedtægtsændringer.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var rundsendt inden generalforsamlingen og blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor gennemgik de væsentligste punkter i årsregnskabet og resultatopgørelsen.

Den seneste valuarvurdering er fra 8. marts 2023, og i beregningen af ejendommens værdi er denne valuarvurdering lagt til grund. Med denne beslutning er den tidligere fastlåsning af valuarvurderingen fra 2020 opgivet.

Efter en kort diskussion blev regnskabet sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

4. Fastsættelse af andelskrone.

Bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på 20.580 kr.

Finn Kristensen havde i et ændringsforslag til generalforsamlingen undret sig over, at regnskabets post 'politisk reserve' blev sat til 31,4 mio. kr. i stedet for 10 % af valuarvurderingen svarende til 22,4 mio. kr. Finn Kristensen ønskede i stedet en andelskrone på 21.793 kr.

Bestyrelsen ved Leif Husballe forklarede, at årsregnskabet er opgjort pr. 31.12. 2022, hvor byggeprojektet endnu ikke var afsluttet, hvorfor en del af den tilsyneladende likviditet i regnskabet allerede var brugt til at betale regninger i byggeprojektet. Bestyrelsens forslag til reserve på 31,4 mio. kr. var fremkommet således:

- 22,4 mio. kr. – 10% buffer til imødegåelse af værdiforringelse
- 4,0 mio. kr. – likviditet anvendt til betaling af de sidste regninger i byggeprojektet
- 5,0 mio. kr. – ekstra reserve til imødegåelse af eventuelle likviditetsudsving, hvis foreningen igen kan omlægge lån senere på året.

Reserven skal ses som en beskyttelse mod negative udsving i andelskronen.

Finn Kristensens forslag blev sendt til afstemning: 5 stemte for, 43 stemte imod, resten undlod. Forslaget var forkastet.

Derefter blev bestyrelsens forslag om andelskrone sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Inden generalforsamlingen gik over til næste dagsordenspunkt, blev ordet givet til Michael Pedersen fra Peter Jahn & Partnere. Michael orienterede kort om byggeprojektets forløb og nævnte, at der stadig var enkelte udeståender, før projektet kunne erklæres endeligt afsluttet. Efterfølgende vil der komme hhv. etårs- og femårseftersyn, hvor man har mulighed for at indrapportere mangler. Efter enkelte spørgsmål til Michael, fortalte Marianne fra bestyrelsen, at de nøgler, som håndværkerne havde lånt under projektet, var leveret tilbage til alle beboerne. Dog var der tre sæt nøgler uden ejermærkat på, hvorfor man kan henvende sig til bestyrelsen, såfremt man ikke har fået nøgler tilbage og mener, at et af disse sæt kunne passe til ens lejlighed.

5. Forslag.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en fuldmagt til optagelse af lån/kredit på op til 750.000 kr. Fuldmagten skal gælde frem til ultimo 2025. Leif Husballe fra bestyrelsen forklarede, at de næste par år vil være meget stramme, hvorfor foreningen kan blive nødt til at optage en kassekredit for at betale nogle af de sidste regninger i byggeprojektet. Når lånet til gårdprojektet er endeligt betalt af ultimo 2024, vil foreningens økonomi blive mindre presset. Forslaget blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

6. Vedtægtsændringer.

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes §13.

Finn Kristensen havde stillet et ændringsforslag til bestyrelsens forslag, hvorfor dirigenten foreslog, at dette forslag blev behandlet først.

Flere medlemmer af bestyrelsen kommenterede, at Finns forslag ville betyde, at vi kom endnu længere ud i familie mht. hvem der kunne få adgang til lejligheder i foreningen, hvorved den eksterne venteliste reelt ville blive sat ud af kraft.

Administrator uddybede med, at det ville blive meget svært at administrere, hvem der de facto er samlever, og at det ville åbne muligheder for penge under bordet i forhold til at skaffe sig en lejlighed i Søens Gave.

Finns forslag blev sat til afstemning, og kun 1 stemte for forslaget. Forslaget var forkastet.

Derefter blev bestyrelsens forslag sat til afstemning.

Her stemte 56 for forslaget, 1 afholdt sig fra at stemme. Ingen stemte imod.

Da der var over 2/3 af de 83 andelshavere (svarende til 56 andelshavere) repræsenteret ved generalforsamlingen, og da over 2/3 af de repræsenterede stemte for forslaget, er forslaget hermed vedtaget.

Herefter blev Morten Brustads forslag til en ændring af vedtægternes §4, stk. 2, diskuteret. Efter en længere diskussion ændrede Morten sit forslag, således at formuleringen 'eller have haft' udgik (dette ville have givet børn af tidligere beboere ret til lejligheder i Søens Gave gennem børneventelisten). Resten af teksten var uændret.

7 stemte for Mortens forslag.

22 undlod at stemme.

24 stemte imod.

Forslaget var forkastet.

Endelig blev Lasse Juul-Olsens forslag om udvendig vedligeholdelse af vinduerne på 6. sal behandlet. Grundet til, at det blev behandlet under dette punkt (Vedtægtsændringer) og ikke det forrige punkt (Forslag), var, at det implicit ville kræve en vedtægtsændring, hvis Søens Gave skulle stå for vedligeholdelse af noget, som tæller som en forbedring hos andelshaverne.

Lasse begrundede forslaget med, at foreningen bør stå for den fælles vedligeholdelse af hele den ydre skal, således at ensartethed i kvalitet og udseende garanteres.

Flere medlemmer af bestyrelsen orienterede om, at 6. salslejlighederne selv har finansieret vinduerne, hvorfor de tæller som forbedringer ved køb og salg af lejlighederne. 6. salslejlighederne må derfor være villige til at give køb på denne forbedring, hvis foreningen skal stå for vedligeholdelsen, idet de ellers vil komme til at tjene penge på noget, som de øvrige beboere har betalt for.

Generalforsamlingen opfordrede 5./6.-salslejlighederne til at diskutere, hvor de stod i denne sag og efterfølgende komme med et forslag til generalforsamlingen.

Lasse vil tage initiativ til at indkalde 5./6.-salslejlighederne.

Forslaget blev ikke sendt til egentlig afstemning.

7. Valg af bestyrelse.

Leif Husballe og Claus Sølvsteen blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsesmedlemmer.

Elisabeth Hey og Kasper Simonsen blev enstemmigt genvalgt til suppleanter.

8. Valg af administrator og revisor.

Jerry Osbak blev genvalgt til administrator.

Preben Gjelstrup og Algade Revision blev genvalgt til revisor.

9. Eventuelt.

Der blev stillet forslag om orientering om opstilling af storskraldscontainer på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen lovede at kigge på dette.

Fra flere medlemmer af bestyrelsen blev der opfordret til at benytte foreningens hjemmeside noget mere, idet bestyrelsen gør et stort arbejde for at holde den opdateret, og idet mange informationer allerede ligger der.

Marianne opfordrede til, at cykler som ikke bruges, sættes i cykelkælderen, da det kniber med at få plads til bordene i gården.

København den 19/4 2023

Som referent:

Claus Sølvsteen

Som dirigent:

Jerry Osbak