

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave, onsdag den 17. april 2024

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 20/3 2024 og dermed gyldigt varslet. Til denne generalforsamling var der 39 fremmødte og 17 fuldmagter, således at i alt 56 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Mere end 2/3 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 15. januar 2024, og i beregningen af ejendommens værdi er denne valuarvurdering lagt til grund.

Som svar på et spørgsmål fra en andelshaver omkring foreningens likviditet bemærkede revisor, at der er foretaget meget vedligeholdelse af ejendommen de senere år, hvorfor likviditeten er trængt, men ikke mere trængt end at økonomien er sund.

Som svar på et andet spørgsmål omkring ejendomsskatten gav Leif Husballe fra bestyrelsen følgende orientering:

Efter det hidtidige princip har man skullet betale 34 promille i ejendomsskat af den hidtidige grundværdi på ca. 10,4 millioner kroner, svarende til en skat på ca. 344.000 kr. årligt.

Efter det nye princip skal der betales 5,1 promille i ejendomsskat af den nye grundværdi på ca. 199,6 millioner kroner, svarende til ca. 1.018.000 kr. årligt.

Dog er der lavet et skatteloft, som betyder at foreningen i 2024 maksimalt skal betale 2,75% mere i skat end i 2023, svarende til en skat på 353.000 i 2024.

For de efterfølgende år kan skatten højst stige med 4,75 % om året, indtil skatten er nået op på de 1.018.000 kr. (under forudsætning af at grundværdien ikke ændres).

Det betyder, at foreningen må imødesee en betragtelig øget skattebyrde over de kommende år, og at skatten vil komme til at fylde en stor del i foreningens driftsbudget om nogle år.

På den korte bane ser bestyrelsen ikke behov for huslejestigninger, men inden for de kommende år, må vi forvente at skulle øge huslejen.

En andelshaver spurgte derefter, om bestyrelsen forventede at gøre indsigelse mod ejendomsvurderingen, hvortil Leif svarede, at ejendomsvurderingen svarer til sammenlignelige ejendomsvurderinger i området, hvorfor bestyrelsen finder det svært at finde argumenter for at give indsigelse.

Derefter blev årsregnskabet sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

4. Fastsættelse af andelskrone.

Bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på 23.052 kr.

Efter en kort diskussion blev forslaget sendt til afstemning:

0 stemte imod, 1 undlod at stemme, mens resten stemte for. Andelskronen var vedtaget.

5. Forslag.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en fuldmagt til i de kommende regnskabsperioder (2024 og 2025) at omlægge foreningens realkreditlån til andre fastforrentede lån med tilsvarende løbetider. Fuldmagten skulle benyttes i tilfælde, hvor markedssituationen kunne give mulighed for at opnå en fordel ved omlægning af lån.

Efter en kort begrundelse for forslaget fra Leif Husballe blev forslaget sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

På baggrund af at Københavns Kommune har afskaffet muligheden for at bestille en container til storskrald, havde bestyrelsen stillet forslag om, at husordenens stk. 1 (Affald) fik tilføjet følgende sætning: "Storskrald skal afleveres personligt på genbrugsstationen."

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Vedtægtsændringer.

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes §4 og §5.

Forslaget gik på, at indholdet i §4, afsnit 2 skulle slettes og erstattes med følgende sætning:

"Andelshaveres børn, som er opført på en særlig børneventeliste, som beskrevet i §5"

I vedtægternes §5 skulle der indsættes følgende afsnit før de øvrige afsnit:

"Børn af andelshavere kan opskrives på en særlig børneventeliste. På børneventelisten kan opskrives børn og adoptivbørn af andelshavere. Børn på 28 år eller mere kan ikke stå på børneventelisten.

Det koster 200 kr. pr. år at være opskrevet på børneventelisten. Beløbet skal indbetales senest den 31. januar, og der skal gives besked med dokumentation for indbetaling til kontoret@soensgave.dk.

Ved undladelse eller for sen indbetaling bortfalder positionen på børneventelisten.

Barnet skal være fyldt 18 år ved køb af en andel."

Bestyrelsen ved Leif Husballe orienterede om begrundelsen for forslaget.

En andelshaver bemærkede, at forslaget ikke tog hånd om de børn, som i forvejen havde høj anciennitet efter den gamle ordning.

Det blev derfor foreslået, at andelshaveres børn, som er fyldt 15 år eller mere, og som opfylder de hidtil gældende anciennitetskriterier, efter indbetaling af de 200 kr. for at stå på børneventelisten får tildelt de første pladser på den nye børneventeliste alt efter deres anciennitet. Denne overgangsordning gælder kun i denne forbindelse, hvor den nye børneventeliste oprettes, og vil altså ikke kunne benyttes i fremtiden, såfremt barnet pga. manglende årlige indbetaling til børneventelisten er røget ud af børneventelisten og ønsker at komme tilbage på listen igen.

De hidtil gældende anciennitetskrav for børneventelisten var dækket af den formulering i §4, afsnit 2, som ved en eventuel vedtagelse af de nye formuleringer af vedtægterne ville bortfalde. Afsnittet lød således:

"Andelshaveres børn, som ønsker at overtage en lejlighed i foreningens ejendom. Ancienniteten regnes fra det tidspunkt, hvor barnets forældre blev andelshavere i foreningen, dog tidligst fra barnets fødsel. Barnet skal have mindst 10 års anciennitet for at komme i betragtning til børneventelisten. Barnet skal være fyldt 18 år på overdragelsesdatoen. Såfremt andelshaverens barn har været fraflyttet andelsboligforeningen i 10 år og derover, mister barnet sin anciennitetsret i henhold til nærværende bestemmelse."

Efter tilføjelse af denne note, hvor der tages særligt hensyn til de børn, som har en høj anciennitet i foreningen, blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring i vedtægternes §13:

Forslaget gik på, at første afsnit i §13 skulle have følgende formulering:

"Ønsker en andelshaver at overdrage sin andel, skal andelshaveren overdrage andelen og lejlighed til andelsboligforeningen. Ved fraflytning fra foreningen kan andelshaveren dog overdrage andelen til børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller helsøskende. Andelen kan også overdrages i forbindelse med bytte til lejlighed eller til parcelhus."

Forslaget blev sat til afstemning, 1 stemte imod, 0 afholdt sig fra at stemme, resten stemte for.

Forslaget var vedtaget.

Bestyrelsen havde stillet forslag om nogle vedtægtsændringer, der skulle tage højde for den situation, hvor der sælges eller købes halve andele.

Forslagene lød:

Vedtægternes §7, afsnit 4 skal lyde:

"Ved overdragelse af en andel i forbindelse med separation eller skilsmisse eller ved arv skal der udarbejdes et overtagelsesdokument. Dokumentet udarbejdes for andelshaverens regning. Dette gælder også, når der overdrages halve andele."

Vedtægternes §14, afsnit 1 skal lyde:

"Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Dette gælder også, når der overdrages halve andele (ifm. ophævelse af sameje eller etablering af sameje). Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:"

Vedtægternes §18 tilføjes en formulering og kommer fremover til at lyde:

"Ved ophævelsen af samliv mellem ægtefæller, ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

Der udfærdiges en overdragelsesaftale mellem parterne på den ene halvdel af andelen med angivelse af

- Tidspunkt for overdragelsen
- Pris for andelen
- Navn på den fortsættende ejer

Overdragelsesaftalen skal udfærdiges af foreningens administrator.”

Forslaget blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Lasse Juul-Olsen havde stillet et forslag til ændring af vedtægternes §11, som ville gøre det muligt at korttidsudleje sin lejlighed uden om de gældende fremljeregler.

Efter en del diskussion blev forslaget sendt til afstemning:

33 stemte imod forslaget

15 stemte for forslaget

Resten undlod at stemme.

Forslaget var forkastet.

7. Valg af bestyrelse.

Lene Hartmann og Mogens Friis 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 spurgt til den i bestyrelsesreferaterne omtalte 15-års vedligeholdelsesplan udarbejdet af Peter Jahn & Partnere.

Leif fra bestyrelsen sagde, at bestyrelsen regner med at fremlægge en plan ved den kommende budgetgeneralforsamling.

Dernæst blev der spurgt til grundvandssikringen på Strandboulevarden.


En beboer bemærkede, at der er problem med forhøjet grundvand over hele landet, og at det er det problem som arbejdet med Strandboulevarden også vil forsøge at tage højde for. Beboeren opfordrede til, at man især kiggede på at øge afstanden mellem fortov til vinduer i Vejlegade til de anbefalede 10 cm, og at denne ændring ikke burde vente på en samlet 15-årsplan for foreningen.

Der blev spurgt til, hvorvidt indbrud skete af fortrapperne eller bagtrapperne, og bestyrelsen svarede, at de stort set altid skete ad fortrapperne.

Der var dog en opfordring fra en beboer til, at man sikrede sig at porten til gården var lukket inden man forlod ejendommen, således at fremmede ikke kunne komme ind i gården.

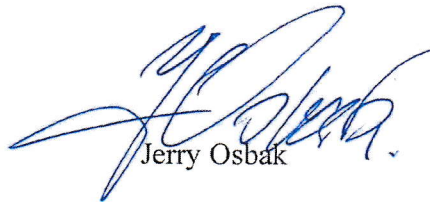
København den 20/4 2024

Som referent:



Claus Sølvsteen

Som dirigent:



Jerry Osbak