

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Søens Gave, onsdag den 23. april 2025

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 8/4 2025 og dermed gyldigt varslet. Til denne generalforsamling var der 35 fremmødte og 10 fuldmagter, således at i alt 45 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, men da færre end 2/3 af de 83 andelshavere var fremmødt, ville det blive nødvendigt med endnu en generalforsamling i forhold til 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.

Da revisor havde meldt afbud på grund af sygdom, gennemgik Leif Husballe de væsentligste punkter i årsregnskabet og resultatopgørelsen.

I løbet af den efterfølgende diskussion blev der påpeget flere fejl i regnskabet, og der blev også udtrykt bekymring for at gå over til en ny regnskabspraksis, hvor ejendommen indregnes til kostpris i stedet for til dagspris.

Det blev derfor besluttet, at 1) revisor skulle rette de påpegede fejl, 2) der skulle indhentes en ny valuarvurdering og 3) der skulle laves et nyt regnskab baseret på den nye valuarvurdering og den hidtidige regnskabspraksis. Når dette er sket, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor regnskabet kan sættes afstemning.

4. Fastsættelse af andelskrone.

Bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på 23.326 kr.

Da bestyrelsen ikke kunne garantere, at denne andelskrone ville blive præcis den samme efter at et nyt regnskab er blevet udarbejdet, blev det besluttet også at udsætte beslutningen om andelskrone til den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Jerry Osbak påpegede, at da der ikke var vedtaget en ny andelskrone, kunne andelshaverne kun sælge til den nuværende andelskrone, dvs. den andelskrone, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2024. Først efter at der er blevet vedtaget en ny andelskrone, vil denne nye andelskrone være aktuel ved fremtidige overdragelser.

5. Forslag.

Bestyrelsen havde stillet forslag om en fuldmagt til i de kommende regnskabsperioder (2025 og 2026) 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.

6. Vedtægtsændringer.

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes §3 og §12.

Forslaget gik på, at indholdet omkring tilladelse af erhverv skulle moderniseres og placeres et mere logisk sted i vedtægterne.

I vedtægternes §3 skulle efter afsnittet "Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bo lejligheden, jfr. dog § 11" indsættes følgende afsnit:

"Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter."

Til gengæld skulle følgende formulering fra §12 slettes:

"Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom, ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm, ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue."

Bestyrelsen ved Claus Sølvsteen orienterede om begrundelsen for forslaget.

Derefter blev vedtægtsforslaget sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen havde stillet forslag om ændring af vedtægternes §10 og §20.

Forslaget var hentet fra en nylig opdatering af ABF's standardvedtægter og havde til hensigt at beskytte foreningen i tilfælde af at en enkelt andelshaver i forbindelse med en ombygning/renovering kommer til at udøve skade, som går ud over foreningen.

Bestyrelsen ved Claus Sølvsteen orienterede om begrundelsen for forslaget.

Derefter blev vedtægtsforslaget sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Jonathan Ussing havde stillet tre forslag til vedtægtsændringer uden paragrafnummer. Forslagene havde titlerne "Rammer for gyldighed af regler", "Administratorens neutralitet i retstvister" og "Åbenhed om anciennitets- og ventelister".

Jonathan Ussing gav en kort begrundelse for forslagene, hvorefter bestyrelsen ved Lene Hartmann redegjorde for bestyrelsens holdning, som var at stemme imod alle tre forslag.

Efter en del diskussion blev forslagene sendt til afstemning et for et med følgende resultater:

"Rammer for gyldighed af regler": 6 stemte for, 7 afholdt sig fra at stemme, resten stemte imod.

Forslaget var forkastet.

"Administratorens neutralitet i retstvister": 1 stemte for, 7 afholdt sig fra at stemme, resten stemte imod. Forslaget var forkastet.

"Åbenhed om anciennitets- og ventelister": 4 stemte for, 7 afholdt sig fra at stemme, resten stemte imod. Forslaget var forkastet.

7. Valg af bestyrelse.

Marianne Bech Petersen blev enstemmigt genvalgt som formand.

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.

På baggrund af kritikken af årsregnskabet fra Algade Revision blev det i første omgang besluttet at revisor skulle rette fejlene og lave et nyt årsregnskab efter indhentning af ny valuarvurdering.

9. Eventuelt.

Lasse Juul-Olsen opfordrede alle fra 5.-6.-salslejlighederne til at kontakte ham, så de kunne afholde et vedligeholdelsesmøde.

Der blev spurgt til om 15-års vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Peter Jahn & Partnere kunne lægges på hjemmesiden.

Lene Hartmann fra bestyrelsen svarede, at vedligeholdelsesplanen er i digital form, men at bestyrelsen vil kigge på om der laves en egnet pdf-version af teksten. Hun orienterede om at foreningen skal adskille regnvand fra spildevand inden 2028 (krav fra kommunen), men at det er uklart, om det både gælder det vand, der strømmer af fra taget mod gården, og det vand, der strømmer af til gaden. Peter Jahn & Partnere er ved at undersøge spørgsmålet. Hvis det kun gælder for vand, der strømmer af til gaden, er det klart det billigste. Endvidere har HOFOR oplyst, at fremløbstemperaturen i fjernvarmen vil blive sænket engang i 2030'erne. Dette vil kræve, at vi har et tostrengt system. I dag har vi kun et enstrengt system og det vil kræve en ombygning af varmesystemet i bygningen.

Bestyrelsen blev rost for at holde fast i Pialys mht. brummetonen.

Lene Hartmann fra bestyrelsen gav et kort indblik i arbejdet med at holde fast i Pialys.

København den 28/4 2025

Som referent:

Claus Sølvsteen

Som dirigent:

Jerry Osbak