

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Søens Gave, onsdag den 7. maj 2025

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Lene Hartmann som dirigent og Claus Sølvsteen som referent. Dette blev godkendt af generalforsamlingen.

Dirigenten bemærkede, at generalforsamlingen var indkaldt 24/4 2025 og dermed gyldigt varslet og afholdt senest 14 dage efter den ordinære generalforsamling.

Til denne generalforsamling var der 34 fremmødte og 7 fuldmagter, således at i alt 41 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Mere end 1/5 af de 83 andelshavere, svarende til 17 andelshavere, var således repræsenteret, hvorfor forslagene til vedtægtsændringer ville kunne vedtages, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for.

2. Vedtagelse af to forslag til 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 bebo 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."

Vedtægtsforslaget blev 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.

Vedtægtsforslaget blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Begge de to forslag til vedtægtsændringer er dermed vedtaget.

3. Godkendelse af regnskab.

Leif Husballe fra bestyrelsen orienterede om regnskabet, som var opdateret mht. ejendomsværdi i balancen. På grund af tidspresset kunne vi ikke få en egentlig valuarvurdering, men valuaren har foretaget en 'skrivebordsvurdering' af ejendommen, hvilket betyder at han ikke har besigtiget ejendommen på ny, men har opdateret sin forrige vurdering baseret på vurdering af markedets

udvikling. Det kaldes en "dagsprisvurdering" og opfylder kravene i regnskabsloven, så det kan anvendes i regnskabet.

Imidlertid har det vist sig, at en 'dagsprisvurdering' ikke kan bruges til at beregne andelskronen.

Leif bad derfor generalforsamlingen tage stilling til to mulige scenarier:

Enten at beholde 'dagsprisvurderingen' og så benytte den gamle valuarvurdering til at beregne andelskronen. Dette ville give en andelskrone på stort set det samme som sidst (måske 19 kr. mindre).

Eller at bede valuaren foretage en rigtig vurdering af ejendommen og så benytte den nye vurdering til at beregne andelskronen. Leif understregede, at set i lyset af de kommende vedligeholdelsesprojekter er det ikke sikkert, at en sådan vurdering vil føre til en højere andelskrone.

Flere andelshavere påpegede, at bankerne allerede i dag sætter værdien lavere end andelskronen, når de skal give lån til køberne, så vi måske er nået en form for maksimum for hvad andelskronen bør være.

Det blev også påpeget, at man godt kunne adskille en ny valuarvurdering af ejendommen fra fastsættelsen af andelskronen, således at man godt kunne beslutte at holde andelskronen i ro, samtidig med at man indhentede en valuarvurdering, evt. hvert år.

Da ingen talte for at hæve andelskronen, blev en vejledende retningslinje til bestyrelsen om at holde andelskronen i ro sat til afstemning. 1 stemte imod, 0 undlod at stemme, og resten stemte for.

Det blev derfor konkluderet, at vi i det nuværende regnskab nøjes med 'dagsprisvurderingen' af ejendommen og accepterer en andelskrone som ligger tæt på den forrige andelskrone.

Fra forskellig side blev der påpeget nogle fejl i regnskabet, og det blev fastslået, at den nuværende revisor fra Algade Revision skal opdatere regnskabet.

Der vil derfor komme en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor regnskab og andelskrone bliver vedtaget.

8. Valg af revisor.

På baggrund af kritikken af årsregnskabet fra Algade Revision var der fra flere andelshaveres side usikkerhed omkring at vælge Algade Revision igen. Det blev derfor enstemmigt vedtaget at bemyndige bestyrelsen til at undersøge mulighederne og vurdere om der skal findes en ny revisor til 2025-regnskabet.

9. Eventuelt.

Lene Hartmann fra bestyrelsen fortalte, at bestyrelsen var i tæt kontakt med PJ&P omkring omfanget af og omkostningerne ved et kloak- og regnvandsseparationssystem.

En beboer spurgte, om ikke der burde være en synlig konto for altanrenovering. Altanejerne indbetaler månedligt 100 kr. til en kommende altanrenovering, men denne konto skal jo gerne være tydeligt adskilt fra resten af foreningens økonomi.

Leif lovede at gå videre med det til revisoren.

En anden beboer spurgte, om ikke der burde være en særlig vedligeholdelseskonto til lejeboligen.

Bestyrelsen lovede at undersøge det.

I forhold til beregning af andelskronen og antallet af kvadratmeter efterlyste en beboer den beregning, som tidligere fremgik af regnskabet, og hvor man bl.a. kunne se at 6.-salskvadratmeterne skulle ganges med 1,5.

Efter disse indlæg takkede dirigenten for fremmødet og den konstruktive diskussion og afsluttede den ekstraordinære generalforsamling.

København den 10/5 2025

Som referent:



Claus Sølvsteen

Som dirigent:



Lene Hartmann