

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Søndermarksvænget

År 2023, den 30. januar, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Søndermarksvænget på adressen Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby.

Der var følgende dagsorden:

Kopier fra indkaldelsen.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 125, som er beregnet på baggrund af en fastholdt valutavurdering.

Ønsker en andelshaver, at der tages stilling til en anden andelskrone, bedes dette stillet som forslag med motivering af forslaget lige som alle andre forslag og dermed ligeledes være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Kommer der ikke andre forslag om ændring af andelskronen, vil der udelukkende blive stemt om bestyrelsens forslag.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.

a) Bemyndigelse til omlægning af lån:

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.

Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

b) Bemyndigelse til delindfrielse af lån:

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

c) Vedtægtsændring, § 14, stk. 1, tilføjelse af ny litra B (foreløbigt godkendt på ordinær generalforsamling 31. januar 2022)

§ 14, stk. 1, nyt litra B (Nuværende litra B - D bliver til C - E. Ligeledes i § 14, stk. 2 ændres B-D til C-E):

(B) Reguleringsklausul. Ved salg af andel med overdragelse pr. 1/1 eller 1/2 et givet år, kan indføres et tillæg:

En reguleringsklausul i overdragelsespapirerne, således at andelsprisen kan tage højde for en evt. stigning/fald i andelskronen, der forventes vedtaget på generalforsamlingen sidste mandag i januar det pågældende år. Der kan maksimalt reguleres med et tillæg og fald på hhv. 5 andelskronepoint. Såfremt en generalforsamling udskydes pga. force majeure (f.eks. Corona), kan varigheden af en indgået reguleringsklausul forlænges tilsvarende.

Ved en reguleringsklausul indbetaler køber den forventede højeste pris, og sælger får kun udbetalt den laveste pris. Differencen opbevares i foreningens pengeinstitut og frigives til sælger og/eller køber, når generalforsamlingen har vedtaget den endelige andelskrone og den endelige pris kan fastsættes. Differencen skal udbetales senest 1 måned efter generalforsamlingen. Bestyrelsen skal godkende den givne reguleringsklausul.

d) Vedtægtsændring, § 23, stk. 3:

Bestyrelsen er blevet opmærksomme på, at der i vedtægternes § 23, stk. 3 er en tastefejl. Der står anført ”eller et flertal af foreningens medlemmer”. Der skulle rettelig stå, ”eller et flertal af bestyrelsens medlemmer”, således at § 23, stk. 3 i sin fulde ordlyd foreslås således:

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

e) Vedtægtsændring, § 6, stk. 4:

Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring, af § 6, stk. 4

Nuværende § 6, stk. 4:

(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Ændres til følgende:

(6.4) Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer.

Begrundelse: Andelsbeviserne er et levn fra gammel tid, hvorfor der ikke er nogen grund til at beholde vedtægtsbestemmelsen. Andelsbeviserne er alene en kvittering for, at indskuddet er betalt og derfor ikke har nogen betydning eller ret. Det betyder også, at andelsboligen ikke kan overdrages til en anden ved at overdrage andelsbeviset. Beviset for, at en andelshaver har råderetten over den pågældende andelsbolig er overdragelsesaftalen og indtegnelsen hos bestyrelsen.

f) Brandsikringstiltag

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilslutning til, at gennemføre en række nødvendige og anbefalede sikkerhedstiltag i henhold til brandgennemgang foretaget d. 5/1-23 af konsulent fra Willis

Baggrund:

Bestyrelsen og flere beboere har ønsket vurdering af brandsikkerhed.

Vi modtager først rapport primo februar 2023, men har ved gennemgangen fået en række anbefalinger. Vi kender ikke den præcise økonomi, men det omfatter bl.a. nye loftslemme med stiger i de 6 huse, sikring af brandsektioner m.m. (uddybes i beretning).

Det har tidsmæssigt ikke været muligt at indhente tilbud på brandsikringstiltag, men et overslag ud fra priser på nettet, der muligvis er for højt sat, men budgetrammen ønskes at udgøre kr. 170.000 inkl. moms.

7 loftslemme á 15.000 kr + montering á 500 kr = 140.000 kr.

8 klapsæder á 3000 kr + montering 500 kr. = 28.000 kr.

Opgaverne vil blive udført gradvist i prioriteret rækkefølge i henhold til rapporten og inden for vedligeholdelsesbudgettet.

g) Bestyrelsen ønsker suspendering af tidligere generalforsamlingsbeslutning af d. 31. januar 2022, forslag 5 h, omkring udarbejdelse af budget vedrørende udskiftning af låsesystem og opgangsdøre.

Den tidligere beslutning suspenderes og udskydes til evt. senere beslutning på en senere ordinær generalforsamling, idet der er mange store udgifter i år og de næste år (revner i nr. 52, behandling af alle altaner, tiltag vedr. brandsikring, undersøgelse af vores tage, der har haft flere huller).

Snedkervurdering siger, at udskiftning af døre vil blive meget dyr og at man ikke længere laver døre i teaktræ.

Opgangsdørene vil i stedet blive vedligeholdt (og repareret om nødvendigt), som en del af den løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Der vil på generalforsamlingen blive fremlagt prisoverslag vedr. dette.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer, inkl. formand vælges for 2 år. Suppleanter vælges for 1 år.

Formand Susanne Landorph	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Anne Mølgaard Ovesen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Flemming Anning	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Jan Seidenberg	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Isabelle Haggard Jensen	på valg 2024
Suppleant Pia Svane Bergstein	på valg 2023
Suppleant Jesper Klose Dahlfelt	på valg 2023

7. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Susanne bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Annika Rasmussen, Newsec

Som referent blev valgt: Linda Neumann, Newsec

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 41 andelshavere ud af i alt 91, heraf 3 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden Susanne fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der var inden generalforsamlingen indkommet et ønske om en oversigt over viceværtssomkostningerne fra årene med intern vicevært til året med ekstern vicevært, som blev nævnt i beretningen.

Der blev kort kommenteret omkring ansat vicevært/viceværtfirma.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Linda Neumann gennemgik årsrapporten for året 2021/2022, som viste et underskud på 1.443.579 kr. og en andelskrone på 125 kr.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2021/2022 blev godkendt og andelskronen fastsat til 125 kr.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Linda Neumann gennemgik budgettet for året 2022/2023, som indebar en uændret boligafgift.

Under gennemgang blev det oplyst, at renovationen stiger forholdsvis meget, derfor vil der ske en korrektion til det udsendte budget på renovationen fra 180.000 til 220.000

Budgettet for året 2022/2023 blev herefter vedtaget.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Ud over de allerede oplyste forslag via indkaldelsen, var der kommet yderligere 1 forslag (forslag h), samt et ændringsforslag (til forslag a) fra andelshaverne.

Forslag A – Bemyndigelse til omlægning af lån

Der lå ændringsforslag til dette, da der var ønske om at man ikke må hjemtage lån i Bitcoin og her til tilføjede bestyrelsen også eller anden kryptovaluta mm.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 41 stemmer for.

Forslag B – Bemyndigelse til evt. delindfrielse af lån

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 41 stemmer for.

Forslag C – Vedtægtsændring § 14 stk. 1 tilføjelse af ny litra B

Forslaget blev foreløbigt vedtaget i 2022.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 41 stemmer for og dermed endeligt vedtaget.

Forslag D – Vedtægtsændring § 23, stk. 3

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 28 af de repræsenterede stemmer. For stemte 41, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Forslag E – Vedtægtsændring § 6 stk. 4

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 28 af de repræsenterede stemmer. For stemte 41, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Forslag F – Bemyndigelse til at bruge maksimalt 170.000 kr. på brandtekniske installationer

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 41 stemmer for.

Forslag G – Bemyndigelse til at suspenderer tidligere generalforsamlingsbeslutning om udskiftning af opgangsdøre og låsesystemer

Bestyrelsen ønsker en suspendering, da der er andre store udgifter i forbindelse med revner i facader m.v.. Der kan arbejdes på et nyt oplæg til ny beslutning på en senere generalforsamling, med opdateret priser.

I forslaget på dagsordenen nævnes vedligeholdelse og reparation af dørene i stedet. Bestyrelsen arbejder videre med spørgsmålet om opgangsdørene (bevarelse og renovering af de oprindelige døre, der vil få fornyet 50 års levetid contra nye opgangsdøre)

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 41 stemmer for.

Forslag H – Bemyndigelse til at der ansættes en fuldtids vicevært i foreningen hvor de samlede omkostninger til vicevært ikke overstiger kr. 500.000

Andelshaver begrundede hvorfor han havde stillet forslaget og herfra var der en god dialog mellem andelshaverne med mange holdninger og forslag til håndtering, fordele og ulemper vicevært/eks-tern firma

Forslaget faldt, da 10 stemte for, 27 imod og 4 stemte blankt.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg var to bestyrelsesmedlemmer. Som bestyrelsesmedlemmer genopstillede Anne Mølgaard Ovesen og Jan Seidenberg op. Der var ikke yderligere der opstillede til posterne. Begge blev genvalgt

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Susanne Landorph	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Anne Mølgaard Ovesen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Flemming Anning	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Jan Seidenberg	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Isabella H. Jensen	på valg 2024

Som suppleant blev valgt Jesper K. Dahlfelt som 1. suppleant og Mathilde Lund som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Ønske om at oprette en Facebook gruppe, som kun skal bruges til praktisk hjælp (fx lån af boremaskine mm. samt sociale tiltag som fx fælles løbe- og gåtur mm.) Dette er IKKE et forum til kontakt til eller fra bestyrelsen.
Der blev udvist stor interesse for dette – FB gruppe oprettes og der informeres om det via opgangens opslagstavler.
- Firma på entredøre -> de er pt. ved at flytte lokation og man kan derfor ikke komme i kontakt med dem – tålmodighed ønskes
- Ønske om ekstra container til madaffald ved skakten så man ikke skal ud med det – Det er ikke en mulighed uden videre og vil medfører nogen udgifter, som skal undersøges og til afstemning på en generalforsamling.
- Der var et stort tak til bestyrelsen for det arbejde de udfører.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.11 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Annika Kristine Salomon

Navnet returneret af dansk NemID var:
Annika Kristine Salomon Rasmussen
Dirigent
ID: 34040422
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 08:16:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

Susanne Lassen Landorph

Navnet returneret af dansk MitID var:
Susanne Lassen Landorph
Formand
ID: f8c7403d-8f28-45a3-8b52-985899994f33
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 20:24:15
Underskrevet med MitID

Mit 

Anne Mølgaard Ovesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne Mølgaard Ovesen
Bestyrelsesmedlem
ID: bf2d8509-a2de-4f39-926e-630777ace439
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 06:48:08
Underskrevet med MitID

Mit 

Jan Seidenberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Seidenberg
Bestyrelsesmedlem
ID: 6f3b01db-43a1-4951-9984-c9bc74522096
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 15:21:34
Underskrevet med MitID

Mit 

Isabelle Hangard Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Isabelle Hangaard Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: fb317312-851f-4e3e-ba28-3de6f54d89b0
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 07:13:42
Underskrevet med MitID

Mit 

This document has esignatur Agreement-ID: e9957ahPUNp2.49522801

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.