

AB Margrethehåbsparken

Referat ordinær generalforsamling den 19. april 2024

Formanden startede med at byde velkommen, og bad generalforsamlingen holde et minuts stilhed for at mindes Anker, som gik bort i lørdags. Herefter gik formanden til punkt 1 på dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Kurt Christensen, som blev valgt.

Kurt takkede for valget, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig.

Svend Jensen efterlyste huslejberegning for 2025, hvis forslaget ikke blev vedtaget. Bestyrelsen havde valgt ikke at fremsende denne.

Svend Jensen gav udtryk for, at forslagene var udsendt for sent. Han mente de burde udsendes 14 dage før, så beboerne havde mulighed for at gøre indsigelser mod forslagene. Dirigenten oplyste, at forslagene var fremlagt på beboermøder, og at der i vedtægterne står, at forslag skal fremsendes senest 4 dage før generalforsamlingen. Herefter var der ingen andre indsigelser.

Heidi Jensen og Kenneth Olsen blev valgt til stemmetællere, og dirigenten konstaterede, at Jytte Buchholz var referent.

Dirigenten oplyste, at der var 56 stemmer, inklusiv 8 stemmer ved fuldmagt. Dermed var alle 28 boliger repræsenteret.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning. Efterfølgende gav alle udvalgsformænd en kort gennemgang af, hvad de forskellige udvalg havde arbejdet med i 2023. Beretningerne er udsendt sammen med referatet.

Efterfølgende var der ingen kommentarer til hverken bestyrelsens eller udvalgenes beretninger.

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

Kassereren gennemgik årsrapporten, som udviste et underskud på kr. 161.208.

Årsrapporten blev gennemgået på et tidligere afholdt beboermøde, hvor der var mulighed for at stille spørgsmål til årsrapporten.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev årsrapporten for 2023 herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften, behandling af forslag af økonomisk karakter

Det reviderede udsendte budget for 2024 blev fremlagt og godkendt.

Boligafgiften for 2024 blev godkendt på generalforsamlingen i 2023, og fastholdes.

Det udsendte budget for 2025 blev fremlagt og godkendt.

5. Forslag

Der var 2 forslag fra bestyrelsen til behandling.

Forslag 1 - ændringer i § 4 + § 8 + TILLÆG VED SALG AF BOLIG A/B/C

Michael Jungfalk gennemgik forslag 1, som også blev gennemgået på et tidligere afholdt beboermøde. Bestyrelsen ønsker at gøre vedtægterne mere gennemskuelige og retfærdige, især i forhold til fremtidige handler. Derfor ændres boligafgiften, så den fremover beregnes ud fra bruttoetageareal i stedet for andelsindskud. Fælleshuset er inddraget i det samlede boligareal, så alle fremover kommer til at betale 1/28 til fælleshuset.

Svend Jensen havde en del indsigelser mod forslaget. Bl.a. mente han ikke, at foreningens vedtægter, som blev lavet ved foreningens stiftelse, kunne ændres, jf. en udtalelse fra en sagfører på daværende tidspunkt. Bestyrelsen har undersøgt sagen hos ABF, som har sagt ok til ændringen.

Svend Jensen gav ligeledes udtryk for, at en huslejberegning, hvor fælleshuset medregnes, er helt urimelig og uretfærdig.

Efter en del drøftelser, kom forslaget til skriftlig afstemning. Afstemningen blev delt op i to dele.

Første afstemning vedrørte ændringen §4.

§ 4

Indskud **(4.1)** Indskud udgør pr. dato for stiftelse et beløb, svarende til:

Antal

boliger:	Boligtype	m2	Indskud 30 %
-----------------	------------------	-----------	---------------------

6 stk.	(JMSPVØ)	82 m ²	457.500,00	(6-28-34-40-46-56)
8 stk.	(ITQUXZÅÆ)	84 m ²	457.500,00	(4-32-38-44-48-52-54-58)
2 stk.	(B og C)	101,0 m ²	495.000,00	(20-24) + Vognport
5 stk.	(EFGHK)	100,0 m ²	508.800,00	(8-10-12-14-16)
5 stk.	(LNORY)	113,0 m ²	542.400,00	(26-30-36-42-50)
1 stk.	(D)	115,0 m ²	542.400,00	(18)
1 stk.	(A)	115,0 m ²	537.000,00	(22) + Vognport

Samlet antal bruttoetageareal 2.661,0 m² samt 1. fælleshus på 155,0 m² Total: 2816 m².

(4.2) Ved førstkommende (og kun førstkommende) salg af bolig A, B eller C (nr. 22, 24 og 20) skal der indbetales af køber et tillægsbeløb, således at der for boligerne er indbetalt lige indskud for boligerne med ens arealer. Tillægsbeløb beregnes ved differencen mellem andelsværdien pr. sidste godkendte regnskab og andelsværdien på tilsvarende størrelse bolig.

Tillægsbeløbet tilgår A/B Margrethehåbsparken som det korrigerende andelsindskud reguleret med værdistigningen på andelsværdien.

Andelsindskud ændres ved førstkommende salg til:

(A) 542.400,00

(BC) 508.800,00

Når bolig A, B og C er handlet én gang bortfalder § 4.2.

(4.3) Vognport. Bolig A, B og C (20-22-24) har en vognport ved boligen. For vognport betales særskilt leje pr. mdr. som opkræves sammen med boligafgiften. Lejens størrelse fastsættes af bestyrelsen og kan reguleres i takt med boligafgiftens udvikling. Det er tilladt andelshaverne at fremleje vognporten til andre andelshavere. Dog må lejen maksimalt være den leje, som opkræves til foreningen.

(4.4) Indskuddet overføres ved køb til A/B Margrethehåbsparken' s konto, efter ovenstående regler

Resultat af afstemningen:

For: 47

Imod: 5

Ved ikke: 4

Forslaget blev vedtaget.

Herefter kom ændringen i §8 til afstemning

§ 8

Boligafgift (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed (bortset fra renovation), til forsikringer (bortset fra privat indbo) og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i forhold til andelshavernes bruttoetageareal, jf. § 4.1.

Afgifter til el, vand, vandafledning, varme og antennetilslutning betales individuelt og skal i givet fald specificeret opkræves tillige med boligafgiften.

B) Den resterende del af boligafgiften, herunder vedligeholdelse af fællesarealer og drift af fælleshuset, fordeles med lige store beløb pr. bolig.

TILLÆG VED SALG AF BOLIG A/B/C. i gl vedtægter (udgår/slettes) da det fremgår af nye § 4.2-§4.3-§4.4

Resultat af afstemningen:

For: 42

Imod: 11

Ved ikke: 3

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2

Vedtagelse af boligafgift 2025.

Da budgettet for 2025 var godkendt under budget, blev boligafgiften for 2025 ligeledes godkendt med ny fordelingstal efter bruttoetageareal.

6. Valg

På valg er:

Formand Per Buchholz, som modtager genvalg. Per ønskede skriftlig afstemning. En beboer havde forladt generalforsamlingen, hvorfor der kun var 54 stemmer til stede ved denne afstemning.

Resultatet for afstemningen var:

Ja: 49

Nej: 0

Blanke: 5

Per blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Anne Birgitte Jørgensen, som blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlem Holger Skovkjær, som blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Bestyrelses suppleant Jeanne Jakobsen modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Kenneth Olsen, som blev valgt for 1 år uden modkandidater.

Kenneth Olsen var tidligere 2. suppleant, hvorfor der skulle vælges en ny 2. suppleant. Bestyrelsen foreslår Kurt Christensen, som blev valgt for 1 år uden modkandidater.

Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Dansk Revision. Dansk Revision blev genvalgt.

Intern kritisk revisor Kurt Christensen blev valgt som suppleant, hvorfor der skulle vælges en ny intern kritisk revisor. Bestyrelsen foreslår Bente Kristiansen, som blev genvalgt uden modkandidater for 1 år.

Intern kritisk revisor suppleant Bent Jakobsen ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Erik Damby, som blev valgt uden modkandidater for 1 år.

7. Eventuelt

Kirsten Fromsejer takkede flaghejningsholdet. Formanden takkede ligeledes holdet, og overrakte en æske chokolade til Holger Skovkjær, Denny Pedersen, Svend Jensen og Per Byberg.

Lisbeth Langballe takkede Holger Skovkjær for at køre vores storskrald på genbrugspladsen.

Kirsten Pedersen takkede bestyrelsen for det store arbejde.

Dirigenten rundede af, og gav ordet til formanden for en afsluttende bemærkning.

Formanden takkede Kurt for at lede generalforsamlingen.

Formanden takkede ligeledes Mogens Steen Jensen for at hjælpe alle beboerne med bl.a. varmeanlæggene. Det er en stor hjælp.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen afsluttedes med en sang.

Kurt Christensen

Dirigent

Bestyrelsen:

Per Buchholz

Formand

Denny Pedersen

Kasserer

Michael Jungfalk

Næstformand

Anne Birgitte Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Holger Skovkjær

Bestyrelsesmedlem