

Referat af ekstraordinær generalforsamling d. 28/9-2022 Kl. 19

Fremmødte: 68 andelshavere

Dagsorden:

- 1) Velkommen
- 2) Valg af dirigent
- 3) Huslejestigning på 15%
- 4) Kassekredit på 500.000 kr.

Det bekræftes at denne ekstraordinære generalforsamling er varslet og indkaldt korrekt jf. foreningens vedtægter.

De fremmødte andelshavere er registreret ved afkrydsning på senest opdaterede beboerliste. Alle fik udleveret stemmeseddel.

Bestyrelsens sekretær Christina Bjørn (CB) skriver referat.

- 1) Formand Marta Stawska (MS) byder andelshaverne velkommen til ekstraordinær generalforsamling, som i dag afholdes i gårdens siddeområde.
- 2) Valg af dirigent. Næstformand Alexander Sennerfelder (AS) tilbyder at være dirigent. Han vælges som dirigent ved bifald. AS takker for valget og anmoder om at vi afholder mødet i ro og orden og husker den gode tone.
- 3) MS præsenterer de to punkter der er til behandling i dag: huslejestigning på 15 % samt optagelse af kassekredit på 500.000 kr.

MS uddyber baggrunden for vores nuværende økonomiske situation. Her nævnes bl.a. at vi i en lang periode har betalt minusrenter i banken, hvilket for nyligt er ophørt. Derudover nævnes at vi, lige som resten af landet, også er ramt af de høje energipriser på vand, varme og el.

Vi har i en periode oplevet en stigning i uforudsete udgifter til bl.a. vandskader. Vi har pt. 3 pågående vandskader som er forårsaget af tæring på vores stigerør (lodrette vandrerør). Især den ene kommer til at udgøre en stor udgift, da det involverer 3 etager. Derudover har vi har

Selvejeboligselskabet HAVNEN III

meget store udgifter forbundet med en mangeårig vandskade i B8, grundet et forkert installeret badeværelse. Resulteret i råd hele vejen ned til bærende bjælke i gulvet. Slutteligt uddyber MS at vi også i fremtiden har renovationsarbejder som vi er nødt til at prioriterer. Dette gælder bl.a. renovering af trappeopgange, udskiftning af stigerør og på sigt også vaskemaskiner.

Bestyrelsesmedlem Majken Nielsen (MN) tilføjer, at vi ligeledes har haft udgifter til vores nye legeplads. Legepladsen, som blev godkendt før tiltrædelse af nuværende bestyrelse, er blevet dyrere end ventet. Dette skyldes dels høj stigning i materialeprisen, samt at den gamle legeplads var i dårligere stand en forventet.

MN fortæller at vi pt har for ca. 400.000 kr. i regninger, som vi ikke kan betale. Hun fortæller hvordan bestyrelsen har arbejdet på højtryk for at finde løsningen, herunder i samarbejde med administrationen. MN understreger at det er yderst nødvendigt at generalforsamlingen godkender begge punkter, da økonomien ellers ikke kan holde. Derudover har administrationen anbefalet at vi hvert år, i forbindelse med GF, hæver huslejen med minimum 4%, bl.a. for at følge med inflationen.

Kommentarer til forslag om huslejestigning:

Allan Riis: Allan opfordrer til at alle stemmer for godkendelse af huslejestigningen, da vi i forvejen bor enormt billigt.

Anastacia Keller: Adspørger hvorfor 15 %

- John Christensen (JC) og MN: Bestyrelsen har sammen med administrationen udarbejdet et budget, som viser at en 15% stigning er nødvendig.

Hanne Kusiak: Hanne udtaler at hun ser med kritiske øjne på foreningens udgifter og budget. Mest fordi hun ikke har set noget dokumentation. Hanne savner gennemsigtighed i forhold til foreningens økonomi. Hanne kritiserer at bestyrelsen ikke har udsendt dokumentation op til generalforsamlingen, samt at hun ikke mener GF kan stemme uden at have set denne dokumentation.

- AS fortæller at budgettet lige at blevet færdigt (dagen for GF), men at alle har lov til at komme ned på kontoret i åbningstiden og se diverse dokumenter. Alt stiger, vi har mange skader, samt vi har meget vedligeholdelse som skal forbygge fremtidige skader. Vi bor i en

Selvejeboligselskabet HAVNEN III

bygning der er over 100 år gammel, hvilket betyder at vi er nødt til at passe på den så den ikke forfalder.

- MN tilføjer at GF er varslet med 8 dage jf. vedtægterne, hvorfor alle har haft mulighed for at komme forbi kontoret i åbningstiden og se ønsket dokumentation.

Søren Bylund: Adspørger om vi kan forvente stigning på vand/varme?

- JC fortæller at vi i København formentlig kan forvente en stigning på minimum 10 %.

Jytte Kristensen: Adspørger om der kan være forsikringsdækning på skaden i B8. Samt om der er områder hvor vi kan spare.

- AS fortæller at forsikringen ikke vil dække, da vi ikke med dokumentation kan bevise hvem der er ansvarlig for det fejlinstallerede badeværelse.
- JC fortæller at næste trin i planen er at udarbejde en plan for hvor vi kan spare.

Anastacia Keller: Efterspørger en plan for istandsættelser i fremtiden.

- MS fortæller at foreningen snart skal have fornyet energimærkning. I den forbindelse bliver bygningen gået igennem og vi får efterfølgende anbefalinger til vedligehold. Ud fra det vil vi udarbejde en prioriteringsliste. Pt. har vi ikke en plan, da vi kun har råd til at ”slukke ildebrande”, og holde os oven vande.

Ib Stroustrup: Ønsker at vide hvorfor vi ønsker kassekredit frem for at optage et lån.

- JC: Lige nu giver det bedst mening med kassekredit, da vi bedre kan betale det hurtigt ud, hvor et lån vil løbe over mange år. JC tilføjer at vi forventer at have indhentet vores underskud inden for 3 måneder.

Tom Frederiksen: Forholder sig kritisk overfor at der ikke er udsendt et eksisterende budget sammen med indkaldelse til GF. Samt om vi forventer at vores udgifter i vaskerierne (el) stiger?

- MN fortæller at budgettet netop er lavet. I den forbindelse opdagede nuværende bestyrelse at der ikke har været lavet et budget siden 2012.
- JC fortæller at vi forventer at vores el udgifter stiger til det tredobbelte.

AS fortæller om bestyrelsens tanker om hvordan vi i fremtiden, opnår større gennemsigtighed i foreningen, samt hvordan det bliver nemmere for andelshaverne at søge dokumentation og oplysninger. Herunder planer for info på foreningens hjemmeside. Andelshavere der måtte have ønsker/ideer til indhold på hjemmesiden, opfordres til at rette henvendelse til AS.

Selvejeboligselskabet HAVNEN III

MN tilføjer at administrationen har anbefalet at vores budget fremover bliver en del af vores regnskab. Det betyder at budgettet fremover skal godkendes på den ordinære generalforsamling på samme måde som regnskabet bliver.

Lisbeth Galle: Adspørger om der er tale om en midlertidig stigning.

Signe Abel: Tilføjer om vi forventer at stige med 4% til næste GF.

- AS fortæller at vi pt. Ikke kan sige om der er tale om en midlertidig stigning, samt at vi endnu ikke kan besluttet om vi stiger yderligere til næste GF.

AS lukker ned for yderligere debat da emnet er talt igennem. Foreslår at vi går til afstemning om 1.punkt: huslejestigning på 15%:

Der ønskes ikke skriftlig afstemning, hvorfor afstemning foregår ved håndsoprækning.

- For: 63 stemmer
- Imod: 5 stemmer
- FORSLAGET ER VEDTAGET.

Umiddelbart herefter går vi til afstemning om 2.punkt: optagelse af kassekredit på 500.000 kr.

Der ønskes ikke skriftlig afstemning, hvorfor afstemning foregår ved håndsoprækning.

- For: 67 stemmer
- Imod: 1 stemme
- FORSLAGET ER VEDTAGET

Der er ingen yderligere kommentarer fra forsamlingen. AS takker for god ro og orden og ønsker alle en god aften. Forsamlingen takker bestyrelsen for godt arbejde med bifald. Mødet er hævet.

Underskrifter:

Marta Stawska

Alexander Sennerfelder

John Christensen

Majken Nielsen

Christina Bjørn