Generalforsamling Rude Sø Ejerlag 2025

Afholdt ekstraordinær og ordinær generalforsamling i Rude Sø Ejerlag
torsdag d. 6. marts kl. 19:00 – ca. 22:00
Sognegården Holte Kirkes Store sal, Solbakken 56, 2840 Holte.
Generalforsamlingen afholdes som en kombination af den ekstraordinære generalforsamling, som en gruppe af medlemmer har anmodet om, og ordinære generalforsamling i henhold til vedtægterne – med en samlet dagsorden.

34 stemmeberettigede matrikler fysisk tilstedeværende eller repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og to stemmetællere
    1. Karen Abelskov valgt til dirigent
    2. Generalforsamlingen lovligt indvarslet. Tilstrækkeligt antal stemmer repræsenteret (3/4) til eventuel beslutning om ændring af vedtægterne.
    3. Stemmetællere: Eva og Per

2. Formandens beretning

Formanden redegjorde blandt andet for udfordringer ift. bestyrelsens virke i perioden som følge af mandefald (2 medlemmer udtrådt og erstattet af suppleanter ligesom formanden og kassereren har været ramt af længevarende sygdom mv.) og en del sager (krav om ejendomsret, jordbunke på ejerlagets matrikel ifm. ombygning, et stort træ, der var væltet ud i søen, væsentlig ændret ejendomsskat, mv.). Der henvises til vedhæftede slides fra formandens beretning.

Beretningen blev godkendt.

3. Fremlæggelse af regnskaber for 2023 og 2024 (bilag 1 hhv. bilag 2)

Den nye kasserer redegjorde for, at der var fejl i tidligere aflagt regnskab for 2022. Det var valgt ikke at udarbejdet et korrigeret regnskab for 2022, men i regnskabet for 2023 er de viste sammenligningstal for 2022 korrigeret, så de er ”rigtige”.
Der er i øvrigt udarbejdet en egentlig bogføring nu – også med tilbagevirkende kraft for 2022, sådan at der er et transaktions- og revisionsspor, og det f.eks. er muligt at vise opkrævninger og indbetalinger fra de enkelte medlemmer.

Som anført i formandens beretning drøftede bestyrelsen i marts 2024 to forskellige udkast til årsregnskab for 2023 – et med og et uden en hensættelse på 10.000 kr. til indledende juridisk assistance ifm. mulig sag om ejendomsret over en del af ejerlagets matrikel. Da bestyrelsen ikke kunne blive enig om forholdet blev behandlingen udsat. Der er efterfølgende – knap et år senere - ifm. bestyrelsesmødet den 11. februar 2025 opnået enig i bestyrelsen om, at indarbejde hensættelsen på de 10.000. kr. og dermed opgive drøftelserne med medlemmet om frafaldelse af krav om ejendomsret. Revisor har tiltrådt dette.
Beløbet på 10.000 kr. dækker alene indledende juridisk assistance, hvis kravet udvikler sig til en retssag. Omkostninger ved en retssag vil være væsentlig større. Der er ikke afholdt omkostninger, det er alene en reservation – og beløbet vil i øvrigt blive tilbageført, såfremt kravet om ejendomsret frafaldes.

Årsregnskaberne for 2023 og 2024 er udvidet med en række nye oplysninger ift. tidligere år, bl.a. om ejerlagets matrikel.

Regnskabet for 2023 blev godkendt

- Regnskabet for 2024 blev godkendt

4. Forslag til budget og kontingent 2025 (bestyrelsen foreslår uændret kontingent) (bilag 3)

- Budget for 2025

Kassereren fremlægger problematik med ny vurdering fra vurderingsstyrelsen med en værdi for ejerlagets matrikel med søen på 100 mio. kr.. Ejendomsskatten for 2024 var – trods den nye værdiansættelse - stort set uændret (ejendomsskatten udgør mindre end 1.000 kr.), hvorfor bestyrelsen har udarbejdet et budget for 2025 med en ejendomsskat der forventedes fortsat at være på dette niveau.
I ugen forud for generalforsamlingen har ejerlaget dog modtaget ejendomsskatten for 2025, der lyder på 36.746,03 kr. Hvis det er udtryk for at SKAT er i gang med at regulere ejendomsskatten til det maksimale beløb, vil ejendomsskatten for ejerlagets matrikel (med de nuværende værdier) ramme 755.546 kr. årligt – knap 17 t.kr. årligt pr. medlem.

Generalforsamlingen besluttede at godkende det forelagte budgettet for 2025, hvor den nye væsentligt forøgede ejendomsskat ikke er indberegnet, henset til at foreningen har opsparede midler til at dække den forøgede ejendomsskat for 2025. Den fremtidige bestyrelse vil håndtere dialog med vurderingsstyrelsen ift. muligheden for at få ændret ejendomsvurderingen / ejendomsskatten.

5. Indkomne forslag

Det var indkommet forslag om ændring af vedtægterne, sådan at ordene ”og tavshedspligt” udgår i overskriften til paragraf 5. Bestyrelsen har informeret medlemmet om, at det er en fejl, at ordene blev indsat i overskriften ifm. seneste vedtægtsændring, da vedtægterne ikke indeholder bestemmelser om tavshedspligt. Det er aftalt (og tiltrådt af medlemmet), at ordene fjernes uden at det behandles som et ændringsforslag. Generalforsamlingen tiltrådte denne håndtering.

5.1 Forslag til ændring af regulativ fra Mette Kynemund og Knud Stadsgaard (bilag 5a-c)

Forslaget er vedtaget med 21 stemmer for og 13 stemmer imod.

5.2 Forslag om genetablering af ø (bilag F1)

Forslagsstiller trækker forslaget

5.3 Forslag om ændring af regulativ / velkomstbrev (vedr. fremtidige medlemmer) (bilag F2)

Under drøftelse af forslaget syntes der ikke at være stemning for at afkræve en underskrift fra nye medlemmer ift. matrikulerede skel mv. Forslaget blev trukket tilbage, da det i stedet blev aftalt, at der indarbejdes et passus i velkomstbrevet om at tinglyste skel til ejerlagets matrikel skal respekteres, og at medlemmer, der deler skel med ejerlaget, har brugsret, men ikke ejendomsret, over ”jordstykkerne” mellem matrikuleret skel og søbrinken. De pågældende medlemmer har vedligeholdelsespligt af søbrinken.

5.4 Forslag om ændring af vedtægter ift. ekstraordinær generalforsamling (bilag F4)

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

5.5 Ændring af vedtægter – mulighed for ændringer af forslag på generalforsamling (bilag F2)

Forslagsstiller trak forslaget tilbage.

5.6 Forslag om af bestyrelsen trækker sig (bilag 6)
Forslaget behandles som en del af pkt. 6.

5.7 Forslag til ny bestyrelse og suppleanter (bilag F5)
Forslaget behandles som en del af pkt. 6 og 7.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Samtlige bestyrelsesmedlemmer er på valg, da de har siddet i bestyrelsen i 2 år / valgperioden:

Thomas Bay Petersen (nuværende formand) Villig til genvalg
Flemming Nielsen (nuværende kasserer) Villig til genvalg
Christian Irgens Ikke villig til genvalg
Hanne Elkjær Siersen Ikke villig til genvalg
Karen Abelskov Ikke villig til genvalg

Det bemærkes, at vedtægterne foreskriver, at bestyrelsen består af 5 medlemmer og at der årligt vælges enten 2 eller 3 medlemmer. Dette for at sikre kontinuitet i bestyrelsen (at alle medlemmer af bestyrelsen ikke udskiftes på én gang).

Der foreligger imidlertid forslag (bilag F5) om valg af et nyvalg til samtlige poster, dvs. én samlet ny bestyrelse og suppleanter.

Bestyrelsen har derfor valgt, at der initialt foretages afstemning om, hvorvidt kandidaterne i bilag F5 (gengivet lige ovenfor) skal vælges samlet som bestyrelse og suppleanter.
Hvis dette (nyvalg til samtlige poster) vælges, så bortfalder pkt. 7.
Hvis der ikke opnås flertal til forslaget om nyvalg til samtlige poster, så håber bestyrelsen, at medlemmerne, der har stillet op som én samlet ny bestyrelse, vil stille sig til rådighed for individuelt valg til bestyrelsen / som bestyrelsessuppleanter.

På spørgsmål om, hvordan den foreslåede samlede bestyrelse stiller sig ift. spørgsmålet om ejendomsret / brugsret til ”jordstykkerne” (den del af ejerlagets matrikel, ligger mellem tinglyste skel og søbredden, oplyste Søren, at juraen i hans optik er klar og at medlemmerne ikke har ejendomsret, men brugsret.

Valg til bestyrelsen (nedenstående) blev vedtaget med 26 stemmer for, 7 mod, 1 blank:

Klaus Lorenzen, Søholmen 4
Ulrik Mark, Lassen Søholmen 3
Per Brandt, Landsevej 8A
Bjørn Allentoft, Kongevejen 440

Søren Kraunsøe, Søholmen 2

7. Valg af to bestyrelsessuppleanter

Følgende blev valgt:

Nina Nørregaard, Rudesøvej 13
Mark Oswald, Landsevej 10

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Følgende blev valgt:

Alexander blev valgt som revisor
Frederik blev valgt som revisor suppleant

9. Eventuelt

Forespurgt om den nye bestyrelses holdning til matrikelskel udtalte, Bjørn Allentoft, som repræsentant for den nye bestyrelse, at bestyrelsen arbejder for fastholdelse og respekt for de eksisterende matrikulerede skel.

Den nye bestyrelse har efterfølgende konstitueret sig således:

Søren Kraunsøe	Formand
Ulrik Mark Lassen	Kasserer
Bjørn Allentoft	Sekretær
Klaus Lorenzen	
Per Brandt	

Suppleanter:
Nina Nørregaard
Mark Oswald