

Brolæggerstræde 6
Sidehus, 2.tv.
Postbox 64
1002 København K
Telefon: 33 91 90 91 (kl. 10-12)
Telefax: 33 32 24 24
lh@advokat-marker.dk
www.advokat-marker.dk
Bank:

Dato: 13. maj 2008

J.nr. 255

Referat af ordinær generalforsamling den 11. marts 2008

A/B Søterrasserne

Tirsdag den 11. marts kl. 18.30 blev der holdt ordinær generalforsamling i kantine på Mørkhøj Skole, hvor formand Kasper Holm bød velkommen.

32 andelshavere ud af 40 andelshavere var til stede. Derudover var 5 repræsenteret ved fuldmagter, og 3 andelshavere som ikke var fremmødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad dagsordenens pkt. 1 – valg af dirigent og referent:

Advokat Thomas Marker fra SMEjendomme blev valgt som dirigent og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovlig varslet. Louise Holmen fra SMEjendomme var referent. Thomas Marker fortalte, at der efter indkaldelsen blev udsendt, var indkommet flere forslag fra beboere som blev udsendt og vil blive fremsat under pkt. 5.

Det blev forslået og bestemt, at man ventede med at vælge bestyrelsesmedlemmer til efter eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 2 - Bestyrelsen beretning:

Formandens beretning vedlægges dette referat. Formand Kasper Holm fortalte om 1 års gennemgangen med Sjælsø og rådgivende arkitekt Per Nordahl Svendsen. Kasper Holm melder nu tilbage hver mandag med punkter for fejl og mangler. Han gjorde opmærksom på, at der er stadig en masse punkter på listen som ikke er udbedret. Omkostningerne til Per Nordahl Svendsen betaler foreningen nu ud af egen kasse. Bestyrelsen har valgt at fortsætte arbejdet med Per Nordahl Svendsen.

Endvidere fortalte Kasper Holm, at parkeringsrestriktionerne er ophævet. Efter sidste generalforsamling fik bestyrelsen 1 henvendelse omkring ønske om p-til-ladelse. Men alt i alt kunne Kasper Holm konstatere, at det fungerer bedre med parkeringspladserne nu, og hvis der er klager om parkeringspladserne er det

grundejerforeningen, der skal kontaktes.

Marianne Jensen spurgte, hvornår foreningen havde fået ny parkeringsvagt. Hertil svarede Kasper Holm, at der ikke er nogen parkeringsvagt. Anders Christoffersen sagde, at nogle parkerede ret uheldigt på brandvejen og at det er ulovligt.

Det blev pointeret, at der fremover skal parkeres lovligt. Annemette Skovsgård sagde, at hun godt kunne tænke sig, at gæster kunne holde der. Men man blev enige om, at beboerne har højeste prioritet og gæster kan parkere på de nærliggende pladser.

Ole Pedersen spurgte Thomas Marker om, hvorvidt omkostningerne til sagen vedrørende Kenneth Madsen var noget Kenneth selv skulle betale. Thomas Marker forklarede proceduren og fortalte, at Kenneth Madsen selv har betalt sagen omkostningerne, der er blevet trukket af hans provenu ved salg.

Kirsten Andersen spurgte om bestyrelsen ville repræsentere foreningen i grundejerforeningen. Kasper Holm svarede, at bestyrelsen ikke havde tid til mere, men håbede at andre i foreningen ville have interesse i at være med.

Jesper Warming spurgte om, hvorfor man igen valgte Home til at lave en vurdering af ejendommen. Hertil svarede Advokat Thomas Marker, at der skal laves en vurderingsrapport hver 18. måned og det er fordelagtigt at vælge den samme, da man opnår en rabat de efterfølgende år.

Ad dagsordenens pkt. 3 - Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi:

Thomas Marker fremlagde årsregnskabet og fremhævede på side 6 en indtægt på kr. 3.441.000, som også var budgetteret med sidste år. Den største udgift foreningen har haft i året er renteudgifterne på kr. 2,5 mil. Endvidere kommenterede Thomas Marker foreningens forsikring, der er billig, idet ejendommen er nybygget og ingen skader har. Ved balancen nævnte Thomas Marker ejendommens værdi på kr. 76,8 mil. Under passiverne står der et større beløb, som begrundes sig i et par andelshandler pr. 31. december 2007.

På side 9 under note 3 fremgår foreningens 3 realkreditlån. Et af lånene blev lagt om 31. december 2007 fra et 1 årigt rentetilpasningslån med afdrag til et 3 årigt rentetilpasningslån uden afdrag. Det betyder, at foreningen ikke længere afdrager på nogle af lånene, men udelukkende betaler renter og bidrag.

Et F3 lån betyder også at renten er fast i 3 år og skal omlægges igen i år 2011. Derudover har foreningen nu et afdragsfrit F1 lån, som rentetilpasses årligt. Det sidste lån foreningen har, er et afdragsfrit F3 lån, 3 årigt rentetilpasningslån på kr. 30.148.498, som skal omlægges i 2009. Der blev spurgt til om foreningen ikke længere betaler afdrag og hertil svarede Thomas Marker, at det er rigtig, idet boligafgiften ellers ville stige meget. Det blev forslået, at boligafgiften stiger i budgettet, så man kan være på forkant med eventuelle rentestigninger.

Under fastsættelse af andelsforeningens andelskrone fortalte Thomas Marker, at vurderingen af ejendommen i år er kr. 10 mil lavere end sidste år. Den bogførte andelsværdi beløber sig i kr. 16. mil. Thomas Marker pointerede den fejl der var omkring de 2 andelslejligheder, som nu også vil få den rigtige pris.

Bestyrelsens forslag om fastsættelse af andelskrone, i henhold til sidste side i årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget. Med ændring af de 2 penthouselejligheder, der er opgivet forkert til henholdsvis kr. 1.280.833 og kr. 1.263.207, og derfor ændres til henholdsvis kr. 1.416.932 og kr. 1.127.108, som er den kor-

rette andelsværdi pr. 31/12-2007.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Godkendelse af budget:

Thomas Marker fremlagde foreningens budget for 2008 og fortalte, at der ikke var lagt op til en stigning af boligafgiften heri. Thomas Marker fortalte desuden, at et af lånene skulle omlægges i 2009, og man derfor kunne vente en rentestigning.

Derfor foreslog Thomas Marker, at foreningen skal stige 3% i boligafgift. Jesper Warming foreslog, at man skulle stige 10 %. Thomas Marker sagde, at han generelt rådede sine foreninger til at stige 3 % i år og de kommende år, pga. rentestigninger, men at det da var en glimrende idé med en "opsparing".

Hvis foreningen ikke stiger i boligafgift, svarer det til det, at der kommer et underskud i regnskabet. Ole Pedersen sagde, at han ikke syntes, at foreningen skulle droppe afdragene helt. Ole syntes, at Jespers forslag med en stigning på 10 %, var et beskedent forslag.

Afstemning om forslaget med en stigning i boligafgiften på 3 % blev vedtaget med flertal ved håndsoprækning. Stigningen sker 1. april 2008 uden tilbagevirkende kraft.

Ad dagsordenens pkt. 5 a – Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 4, ændring af boligafgift for 2 andelshavere:

Thomas Marker fortalte om den fejl, der er i vedtægters § 4 omkring 2 andelshaveres indskud, der er sat forkert i henhold til den faktiske betalte pris. Det er Advokat Nielsen og Thomsen der har lavet vedtægterne, men de har ikke fået rettet fejlen.

Det har også betydet, at den ene andelshaver Per Karlsen har betalt for meget i boligafgift og den anden andelshaver Marianne Jensen har betalt for lidt. Ved afstemningen var alle enige om, at vedtægterne kunne ændres og fremover vil de 2 andelshavere blive opkrævet den korrekte boligafgift.

Ad dagsordenens pkt. 5 b – Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13, venteliste afskaffes:

Kasper Holm fremsatte bestyrelsens forslag om at afskaffe foreningens venteliste, således at det bliver muligt at sælge sin lejlighed til folk, der indstilles af den pågældende andelshaver. Irina Lewinski spurgte, om det var en god ide at afskaffe ventelisterne. Thomas Marker fortalte, at det indtil nu har været svært at sælge lejlighederne til prisen i foreningen og det kan tage længere tid at komme igennem et salg. Birthe Larsen spurgte om det stadig vil være muligt, at en datter kan købe eller arve lejligheden. Thomas Marker sagde, at man selv kan indstille en køber og derved kan familie godt købe andelen.

Ole Pedersen spurgte, om der lovmæssigt kunne være noget, der strider imod en sådan regel. Thomas Marker sagde, at det ikke er tilfældet så længe man sælger til den maksimale andelsværdi eller derunder.

Ved afstemningen stemte 1 imod og resten stemte for forslaget. Det blev derfor vedtaget, at ændre vedtægternes § 4.

Ad dagsordenens pkt. 5 c – forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til

at omlægge lån:

Thomas Marker fremsatte bestyrelsens forslag, som en formalitet, da det er i foreningen bedste interesse, at bestyrelsen kan handle hurtigt ved eventuelle låneomlægninger. Der blev spurgt, om man hentede tilbud fra andre realkreditinstitutter, og hertil svarede Thomas Marker, at bidraget stort set er det samme, så der dermed ikke er den store forskel. Men det bliver altid undersøgt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 d – forslag fra bestyrelsen maling af træværk:

Kasper Holm fremsatte bestyrelsens forslag om maling af træværk. Kasper fortalte også, at bygningens arkitekt ikke mener, at der skal males, men fremstå naturligt, idet det ødelægger udseendet på ejendommen.

Bestyrelsen har indhentet tilbud med en pris på kr. 100.000,00 hvis et firma skal gøre det. Det vil koste foreningen ca. kr. 20.000 at gøre det selv. Der vil selvfølgelig være nogle andelshavere der ikke selv kan male det, men her må andre hjælpe til.

Mogens Nørregård, der er maler, fortalte, at det ville være en fordel at oliere det. Det er Cedertræ og Maghoni, og hvis det ikke bliver malet, bliver det mørkere og kedeligt. Han sagde også, at det er bedst at bruge en klud og at det først skal vaskes med sæbe. Jane Lardi, sagde at blev det vedtaget, er det er alt træværk som skal males, og det er misligholdelse af ens bolig, hvis dette ikke gøres.

Da alle gerne ville have træværket olieret, blev det vedtaget at bestyrelsen finder en løsning, så foreningen selv kan gøre dette med et budget på ca. kr. 20.000.

Ad dagsordenens pkt. 5 e – forslag fra bestyrelsen om afholdelse af arbejdsweekend 2 dage årligt:

Kasper Holm fortalte, at bestyrelsen havde snakket om, at der skulle ryddes op og fejes i kælderen, og det måske var noget foreningen selv kunne klare på en arbejdsweekend i stedet for at bruge penge på det.

Kasper Holm fremhævede det sociale aspekt ved at afholde en arbejdsdag 2 gange om året, hvor alle deltager i det omfang, man kan. Hvis de ældre har svært ved at deltage til fejning og oprydning, kan de f.eks. sørge for kaffe og kage. Man kunne hjælpe hinanden og samtidig male træværket. Bestyrelsen havde også diskuteret en form for betaling, hvis man ikke møder op og var kommet frem til kr. 500.

Helle Hougaard mente, at en arbejdsdag var en god ide, men beløbet på kr. 500 kr., hvis ikke man deltager, mente hun var mange penge. Karen Vorborg, mente at det var en dårlig ide med en "bøde" på kr. 500 kr., hvis ikke man kan deltage, idet folk kan være forhindret. Anders Christoffersen syntes, at forslaget var godt og det er grund til at folk møder op. Jesper Warming syntes at forslaget var positivt og man måske kunne belønne dem, der dukkede op med en samlet pulje på kr. 10.000, som man kunne udlodde til dem, der deltager. Det mente Thomas Marker var en dårlig idé. Jacob Vorborg syntes også, at det var en god idé med en belønning i stedet for en "bøde". Generelt var der blandede holdninger til forslaget.

Kasper Holm fortalte, at grunden til at bestyrelsen havde besluttet sig for beløbet på kr. 500, var at det ville være let at blive væk, hvis beløbet kun var kr. 200. Man kan selvfølgelig sende en substitut, såfremt man er forhindret i at deltage.

Forslaget blev sat til afstemning med kr. 500. 14 var imod forslaget og 20 var for forslaget og 2 blanke. Forslaget blev derfor vedtaget og bestyrelsen fortalte om de 2 fastsatte datoer for arbejdsdage den 25. maj og 2. november kl. 10.

Ad dagsordenens pkt. 5 f – forslag fra Lotte Idorn på vegne af Grethe Jacobsen:

Lotte Idorn fremsatte sit forslag om markiser, som var et forslag hun var gået videre med fra sidste års generalforsamling. Det blev diskuteret, om der var givet en tilladelse fra kommunen eller ej. Formand Kasper Holm fortalte, at der skal sendes beregninger osv. til kommunen før tilladelsen kunne komme. Lotte bedte om en tilladelse fra foreningen. Jane Lardi, sagde kommunen havde bedt om en skriftlig accept fra samtlige beboere. Bestyrelsen har sagt til kommunen, at flertallet i foreningen bestemmer. Lotte havde beregningerne på skrift, som hun delte ud. Flere så problemer i, at der ikke var lavet beregninger for den enkelte altan om, hvor langt den må rage ud og hvor meget den kan bære. Nogle mente også, at blæsten kunne være et problem. Stemningen var meget blandet og det endte med at Lotte Idorn lod forslaget frafalde.

Ad dagsordenens pkt. 5 g – forslag fra Helle Hougaard og Jacob Vorborg:

Jacob Vorborg fremsatte sit forslag om at reducere alle el-målerne til 1 måler, og få installeret bi-målere i de enkelte lejligheder.

Jacob fortalte, at der selvfølgelig var udgifter til elektriker mv., men at foreningen, med det tilbud Jacob havde fået, kunne spare penge efter 6-8 år. Ole Pedersen mente, at det var en god idé og at det havde været genialt, hvis det havde været lavet fra starten. Tidshorizonten bekymrede Ole. Jacob fortalte, at der er penge at spare og blev bemyndiget til at gå videre med det.

Helle Hougaard fremsatte forslaget om affyring af fyrværkeri. Hun syntes, at alle burde gå væk fra bygningen og måske over på fodboldbanen. Desuden skal man rydde op efter sig. Bestyrelsen fortalte, at det ikke var tilladt at være på fodboldbanen i tidsrummet. Det blev taget med i husorden og man besluttede at bringe emnet op i grundejerforeningen.

Helle Hougaard fortalte, at det er svært at finde en plads til sin cykel, og foreslog derfor at cykelkælderens kun skal anvendes til cykler og cykelanhængere. Lige nu står der mange andre ting der fylder. Eks. mange barnevogne og klapvogne. De kunne i stedet for stå inde under trappen. Annemette syntes også, at alt rod skal væk fra fællesarealer og cykelkælderens er til cykler.

Det blev besluttet, at alt hvad der står på fællesarealer bliver fjernet den 25. maj, hvorfor man skal fjerne sine ting inden.

Bestyrelsen fortalte, at det er meningen, at der skal et cykelskur op udenfor og det er et punkt på fejl og mangellisten overfor Sjælsø.

Ad dagsordenens pkt. 5 h – forslag fra Per Karlsen:

Per Karlsen udtrykte sin utilfredshed overfor administrator, idet han ikke mente, at der blev svaret tilbage på mails. Det mente Per Karlsen var under al kritik, ligesom han ikke syntes om behandlingen af sagen om fejlen af andelskronen for de 2 lejligheder.

Thomas Marker fortalte, at vedtægterne ikke bare kan ændres, og at det er vedtægterne, administrator skal følge. Fejlen skulle være rettet for lang tid siden af advokat Nielsen og Thomsen, men det er aldrig blevet gjort.

Thomas Marker pointerede, at vedtægterne kun kan ændres ved en generalforsamlingsafstemning. Thomas Marker fortalte også at det ikke havde været nemt at være i dialog med Marianne Jensen, som var den anden part. Udgifterne til sagen skal dækkes af foreningen. Det var der en del andelshavere, der var utilfredse med. Allan Hansen udtrykte også sin utilfreds overfor administrator. Bestyrelsen påpegede det gode samarbejde, man har med SMEjendomme og derfor vil bestyrelsen være kedede af at skulle afbryde samarbejdet. SMEjendomme blev genvalgt under punkt 7.

Der blev spurgt til, om der er en vicevært tilknyttet ejendommen. Kasper Holm svarede, at der ingen vicevært er, kun en skraldemand og trappevasker. Mht. udendørsarealerne er det grundejerforeningens ansvar. Det betaler vi grundejerforeningen for.

Per Karlsen spurgte, hvad foreningen fik ud af rådgivende ingeniør Per Nordahl Svendsen. Kasper Holm fortalte, at pengene til Per Nordahl Svendsen var givet godt ud, da det er Per Nordahl Svendsen, Sjælsø lytter til og ikke foreningen. Han sidder med til møderne og sørger for at få ting lavet, som ellers ikke ville være blevet lavet. Indtil videre har bestyrelsen en 8 sider lang liste, som alle kan få lov til at se. Kasper Holm fortalte, at bestyrelsen ikke havde offentliggjort den, da den hele tiden bliver reduceret.

Kasper Holm beklagede, at der er gået så lang tid med at udskifte de pærer, der er gået. Lysstofsrørerne er kommet i dag og vil blive sat op. Karen Neermann, fortalte om andre pærer, der også var gået. Kasper Holm fortalte, at det er en lampe, der er med på fejl gennemgangen, som de venter på bliver repareret.

Per Karlsen spurgte administrator, hvad den enkelte andelshavers fordelingsnøgle er. Thomas Marker forklarede, at indskuddet er fordelingsnøglen, som det står i vedtægterne. Boligafgiften bliver fordelt efter dette.

Per Karlsen trak sine øvrige forslag tilbage.

Ad dagsordenens pkt. 5 i – forslag fra Tommy og Marianne Jensen:

Der bliver taget sedler ned fra opgangen. Flere mente, at alle skulle lade sedlerne sidde i 14 dage før de måtte tages ned.

Marianne Jensen trak sine øvrige forslag tilbage.

Ad dagsordenens pkt. 5 j – forslag fra Birthe og Ove Larsen:

Birthe og Ove Larsen opfordrede til, at alle var med til at holde fællestrapperne rene.

Ad dagsordenens pkt. 6 - Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Går under eventuelt.

Ad dagsordenens pkt. 7 – valg af revisor:

Jesper Warming foreslog, at invitere revisor med til den næste generalforsamling og det var bestyrelsen helt enige i. Datarevision blev genvalgt.

Valg af administrator: SMEjendomme blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 8 - Eventuelt:

Karen Neermann, fortalte, at det var hende der havde pillet en seddel ned vedrørende en nytårsfest. Hun fortalte, at hun kom hjem kl. 2 og det larmede hele

natten. Det mente hun ikke var rimelig. Dem som holdt festen, syntes at Karen skulle være kommet og sagt det, men at alle burde være mere large når det handler om en nytårsfest. Det var de fleste enige i.

Det blev forslået, at man kunne skrue ned for sensorerne for at spare på elektriciteten i opgangene.

Kasper Holm fortalte, at der bliver hængt referater op af alle bestyrelsesmøder og hvis det ikke er akutte situationer, kan man sende en mail eller lægge i postkassen, så det kommer op på bestyrelsesmøde, hvormed han undgår opkald i tide og utide.

Formanden var på valg. Kasper Holm genopstiller som formand og Søren Fischer Jepsen udgår som bestyrelsesmedlem pga. orlov. Der skulle derfor vælges mindst 1 bestyrelsesmedlem. Helle Steen Hougaard stillede op og blev valgt. Derudover skal der vælges mindst 1 suppleant, her stillede Lena Petersen og Phillip Meierhans op og begge blev valgt. Desuden stillede Niklas Boje også op som bestyrelsesmedlem og blev valgt.

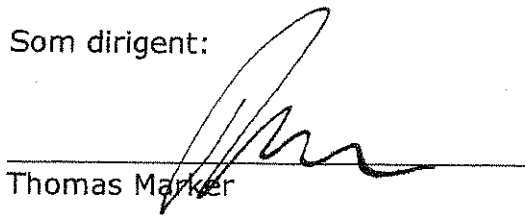
Bestyrelsen er derfor som følger:
Kasper Holm, Formand, Bestyrelsesmedlem
Jane Lardi, Bestyrelsesmedlem
Seema Colding Jiwani, Bestyrelsesmedlem
Helle Hougaard, Bestyrelsesmedlem
Niklas Boje, Bestyrelsesmedlem

Lena Petersen, Suppleant
Phillip Meierhans, Suppleant

Dirigenten takkede for god ro og orden kl. 21.50.

København d. 26/5 2008

Som dirigent:


Thomas Mørker

På bestyrelsens vegne:

