

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Søterrasserne I Afholdt onsdag den 13. april 2011 kl. 18.00

Generalforsamlingen blev afholdt i kantinen på Mørkhøj skole, Ilberg Allé 25, 2730 Herlev

Der var fremmødt repræsentanter fra 23 af 40 andele. Heraf 2 ved fuldmagt.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret v/kontaktperson administrator Jeannie Jensen, afdelingsdirektør advokat Lars Carl Gruby samt salgschef Martin Purtoft.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for 2010 med påtegning af revisor, herunder fastsættelse af andelsværdi.
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for 2011.
5. Forslag.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
*Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, heraf 2 post for 2 år og 1 poster for 1 år.
Lise Vork er på valg og genopstiller til bestyrelsen. Alice Steiner genopstiller ikke til bestyrelsen. Suppleant Ingrid Nørup Christiansen genopstiller ikke*
7. Valg af revisor + administrator.
8. Eventuelt.

Dette referat er ikke en ordret gengivelse af det på generalforsamlingen passerede, men alene en ekstrakt, der uddrager de væsentligste informationer, synspunkter og beslutninger.

Ad 1

Afdelingsdirektør advokat Lars Carl Gruby blev valgt som dirigent og administrator Jeannie Jensen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, at formalia var overholdt, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til alle punkter på dagsorden.

Ad 2

Formand Kirsten Andersen aflagde bestyrelsens beretning for 2010. Se venligst vedlagte bilag.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3

Regnskabet blevet gennemgået af registreret revisor Jens Damsgaard.

Resultatopgørelsen viste et resultat på kr. 248.555.

Aktiver og Passiver balancerer med kr. 77.842.937, idet egenkapitalen på statusdagen udgør kr. 16.896.242.

Næstformanden Ole Pedersen fortalte, at der ikke var lavet en ny valuarvurdering til dette års regnskab, da denne var gældende i 18 mdr. Det havde bestyrelsen valgt til dels for at spare penge. Beslutningen indebærer, at der vil blive indhentet en valuarvurdering over sommeren, og at der i sensommeren vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal tages stilling til valuarvurderingen og til andelsværdien frem til næste ordinære generalforsamling.

Ligeledes fortalte næstformanden om posten "andre indtægter", der skyldes "gamle restancer" fra tidligere administrator.

Regnskabet indstilledes til godkendelse, idet bestyrelsen foreslog andelsværdien ansat til kurs 1.483183.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt. Andelsværdien blev sat til kurs 1.483193 i overensstemmelse med bestyrelsens indstilling.

Ad 4

Registreret revisor Jens Damsgaard fremlagde driftsbudgettet for 2011.

Budgetforslaget tog udgangspunkt i at boligafgiften ikke reguleres.

Ny post på budgettet er afdrag, der i året er sat til kr. 242.000. Posten knytter sig til foreningens senest optagede realkreditlån.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5

Der var 4 indkommende forslag.

1)
Støj fra skakten.

Anita Kjær havde stillet i forslag, at der findes en løsning på problemet vedrørende larm fra affaldsskakten i stueetagen. Støjen som fremkommer, når der bliver smidt affald ud højere oppe fra.

Det blev besluttet, at bestyrelsen sammen med Anita, ville undersøge dette, og indhente tilbud.

I forbindelse med dette forslag, blev de store problemer, der er med skaktene drøftet. De ordensregler, der er gældende for brugen af affaldsskakterne ("Hvordan bruger man en affaldsskakt"), bliver ikke overholdt.

Bestyrelsen henstiller på det kraftiges til at der vises hensyn, når man benytter affaldsskakterne, og at man følger de anvisninger, der er formuleret herfor.

*Der henstilles til at affaldsskakterne ikke benyttes i tidsrummet 21-08, og til at man alene bruger skakterne til udsmidning af "blødt" daglig affald. Flasker og lignende må ikke smides i affaldsskakterne.
Al affald skal være pakket i affaldsposer.*

Endvidere havde Anita spurgt, om det var nødvendigt, at dørene var så svære at åbne. Det var til gene for flere, og ikke særligt handicap venligt. Ligeledes blev det drøftet, at der er et problem, at der ikke er porttelefon/fjernbetjent døråbner på de 3 døre ud mod blok B & C. Som det er nu, må gangbesværede besøgende først ringe på ved "hoveddøren" og derefter køre om til "bagdøren" hvor de skal lukkes ind af den person de skal besøge.

Det blev besluttet, at bestyrelsen ville se på ovennævnte problemer.

2)

Indkøb af bord/bænke + fast grill til fælles plads forslået af Jimmi Klitland & Lotte Dahl

Forslaget medførte en ivrig diskussion, både med hensyn til tilladelse af grilning på altan og det område man evt. kunne lave en fælles plads på.

Der står ingen steder, at det ikke er tilladt at grille, men det fremgår heller ingen steder, at det er tilladt. Lars Gruby ville sørge for, at finde ud af, om det var lovligt at grille og om det kunne medføre nogen brandfare.

Det blev besluttet, at bestyrelsen skal undersøge mulighederne for, at der etableres et fælles værested. Etableringen af et fællesområde vil skulle ske på grundejerforeningens område, hvorfor bestyrelsen vil tage kontakt til grundejerforeningen.

Det aftaltes, at dirigenten undersøger reglerne for brug af havegrill på altanerne – både gasgrill og kullgrill. Dan-Ejendomme har efterfølgende bedt brandmyndighederne om en generel udtalelse om brugen af grill på altaner i etageejendomme, ligesom der er rettet henvendelse til en forsikringsekspert om eventuelle forsikringsmæssige implikationer ved brug af grill på altaner i etageejendomme.

Hermed reglerne for brug af havegrill på altanerne:

I tilknytning til beredskabsloven er der udarbejdet en Bekendtgørelse nr. 660 af juni 2009 der omhandler brug af åben ild og lys m.v. Bekendtgørelsen omhandler også brug af Grill og ildsteder.

De vigtigste bestemmelser er angivet her:

- a. Altanen/tagterrassen skal mindst have én åben langside
- b. Grillen skal placeres på et ikke brændbart underlag og i passende afstand fra overflader eller emner der kan brænde.
- c. I grill til fast brændsel må kun anvendes trækul eller briketter.
- d. Til optænding skal anvendes elektrisk grilltænder, papir eller optændingsblokke og lignende. Der må ikke anvendes optændingsvæske.
- e. Gasgrill skal placeres og anvendes efter producentens anvisning, og der skal anvendes gasflasker med en højst tilladelig fyldning på 11. kg.
- f. Sørg for at der er vand til slukning i nærheden.
- g. Forlad ikke grillen før den er slukket.
- h. Flytbare ildsteder må ikke anvendes på altaner.

Hvis man bor i nærheden af stråttækte ejendomme er minimum afstanden altid 15 meter.

Andre FAKTA:

Udover disse helt præcise krav, er det nødvendigt at tage stort hensyn til naboer med hensyn til røg og os fra grillen.

Der kan være lokale regler eller bestemmelser fra Kommunalbestyrelsen eller fra Ejer- eller andelsboligsforeningen der ikke tillader grill på altanen. Derfor har jeg undersøgt om der er lokale (kommunale) regler.

For Gyngemoseområdet er vedtaget lokalplan 176 med tillæg 1. Jeg har gennemgået lokalplanen og kan ikke af den se, at der skulle være begrænsninger i forhold til det ovennævnte. Det bemærkes, at lokalplanen dikterer oprettelsen af en grundejerforening, hvortil der er medlemspligt for nyudstykkede parceller – herunder for AB Søterrasserne. Der er jo kendskab til grundejerforeningen, jf. drøftelserne på generalforsamlingen, men det kan være en god ide, for god ordens skyld, at kontrollere at der ikke i grundejerforeningens vedtægter er truffet bestemmelser om brug af grill. Jeg har vanskeligt ved at se, hvorfor der skulle være regler af denne art i grundejerforeningens vedtægter, men da jeg ikke har adgang til grundejerforeningens vedtægter, bør bestyrelsen kontrollere dem - blot for at være sikker.

Jeg har desuden kontrolleret Gladsaxe Kommunes hjemmeside, og har på www.gladsaxe.dk/Default.aspx?ID=13143 fundet en gengivelse af de ovennævnte regler.

På baggrund heraf, og taget i betragtning at lokalplanen ikke indeholder regler om brug af grill, er det min opfattelse at de ovennævnte regler (bekendtgørelsen) er gældende for området. Dog bør grundejerforeningens vedtægter og øvrige regler konsulteres for en sikkerheds skyld.

Det kan hermed konkluderes, at det er tilladt at grille på altanen, og det at altanerne har meget træ, ikke gør det ulovligt.

3)
Ændring af fremleje sin bolig forslået af Kim Guhle
Da forslaget ikke var repræsenteret faldt forslaget.

4)
Forslaget blev rykket til punkt 7.

Ad 6

2 bestyrelsesmedlemmer var på valg. Begge for en 2 årige periode. Lise Vork var villig til genvalg. Alice Steiner ønskede ikke genvalg.

Lise Vork blev genvalgt med applaus.

Frank Pedersen valgt som nyt medlem til bestyrelsen, ligeledes med applaus.

Alice Steiner blev valgt som suppleant med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Kirsten Andersen	Gyngemose Parkvej 21, st.tv.	på valg i 2012
Næstformand	Ole Pedersen	Gyngemose Parkvej 23, 6.tv	på valg i 2012
Bestyrelsesmedlem	Lise Vork	Gyngemose Parkvej 19, st.tv	på valg i 2013
Bestyrelsesmedlem	Jannik Hillingsøe	Gyngemose Parkvej 23, 1.th	på valg i 2012
Bestyrelsesmedlem	Frank Pedersen	Gyngemose Parkvej 21, 2.th	på valg i 2013
Suppleant	Alice Steiner	Gyngemose Parkvej 21, 2.tv	på valg i 2012

Ad 7

Bestyrelsen forslag 4 blev behandlet.

En enig generalforsamling bemyndigede bestyrelsen til – eventuelt – at udpege ny administrator og/eller ny revisor. Bemyndigelsen blev givet for en periode, der udløber den 30. juni 2011, forinden hvilken dato, bestyrelsens beslutning skal være truffet.

Ad 8

Under eventuelt:

Der blev der spurgt til etablering af dørstop. Jannik lovet at det ville blive bragt i orden hurtigst muligt.

Der blev også henstillet til at parkere imellem afmærkningerne i båsene. Så man ikke optog 2 p-pladser

Ligeledes blev der drøftet, at tilbagemeldingen fra Grundejerforeningen var meget langsom og til tider sjælden. Der var ansøgt om p-pladser, som der stadigvæk ikke var tilbagemelding på.

Endvidere blev der også gjort opmærksom på, at det var meget lidt handicapvenligt efter snerydning, da man nærmest blev spærret inde af sne bunker. Der kunne godt ryddes bedre på handicap p-pladser. De implicerede andelshavere vil skrive et brev til Grundejerforeningen om problemet.

Der blev spurgt til det kommende 5 års eftersyn. Dirigenten opfordrede andelsboligforeningen og medlemmer til at være meget omhyggelige i registreringen af fejl og mangler ved ejendommen og inde i andelsboligerne. Selv om 5 års eftersynet primært vil dreje sig om væsentlige fejl og mangler, vil det være en hjælp for andelsboligforeningens byggetekniske rådgiver, hvis alle fejl og mangler er registrerede.


I den forbindelse anbefalede dirigenten, at andelsboligforeningen lader den byggetekniske rådgiver besigtige udvalgte andelslejligheder, hvis der er ønske fra andelshaverne herom, eller hvis bestyrelsen vurderer, at det vil være formålstjenligt, at han gør det. F.eks. kan det være en god ide, at lade den byggetekniske besigtige andelslejligheder, hvor der er mistanke om, at indre fejl og mangler skyldes ydre forhold – altså fejl og mangler ved bygningskonstruktion og klimaskærm.

Det er vigtigt, at alle konstaterede fejl og mangler – uhensigtsmæssigheder meldes ind i forbindelsen med 5 års eftersynet. Det er den sidst kontaktmæssige gennemgang af ejendommen, så det bør sikres at byggeteknisk rådgiver, entreprenører (hoved- og underentreprenører) og bygherre får lejlighed til at gøre sig bekendt med konstaterede forhold, ligesom disse bør vurderes før tilbageværende garantier frigives. Det skal præciseres, at ikke alle fejl og mangler, vil være væsentlige, hvorfor det er op til en vurdering under eftersynet om udbedring, skal ske under kontrakten.

Der var ikke stemning for bestilling af pizza. Flere gjorde opmærksom på, at de havde spist hjemmefra, da de ikke var klar over, at der var fællesspisning. Dette skulle gøres tydeligere ved næste GF.


Der var herefter ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede herefter generalforsamlingen.

Søborg den 7.5.2011
Bestyrelsesformand



Kirsten Andersen

Valby den 11.5.2011
Dirigent



Lars Carl Gryby