

Dan-Ejendomme as

Referat af ordinær generalforsamling
i
A/B Søterrasserne I
afholdt den 18. marts 2009, kl. 18.00
på Mørkhøj Skole, Ilbjerg Allé 25, 2730 Herlev

Der var repræsenteret 34 andele, heraf 4 ved fuldmagt, af i alt 40 andele.
Desuden var mødt ejendomsadministrator Camilla Scharff fra Dan-Ejendomme as.

For generalforsamlingen var fastsat følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse, herunder godkendelse af andelskroneværdien.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2009 til godkendelse, herunder godkendelse af boligafgiftsstigning pr. 1. april 2009.
5. Indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formand Kasper Holm bød velkommen til de fremmødte og foreslog som dirigent Camilla Scharff, der blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Kasper Holm fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt som bilag.

Der blev spurgt om følgende:

- Hvilke skridt er der taget i forbindelse med sagen med SMEjendomme. Bestyrelsen oplyste, at der endnu ikke er gjort noget i juridisk henseende da overdragelsen skulle være afsluttet før der blev taget kontakt til advokat eller lignende.
- Der blev spurgt til erstatninger ved indbrud i kælderrum. Ejendommens forsikring dækker skaderne på ejendommen, hvorimod andelshavernes egen indboforsikring skal dække tyveri af indbo opbevaret i kælderrummet.
- Altanplader – er leveret, henvendelse skal ske til bestyrelsen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

Camilla Scharff gennemgik årsrapporten i hovedtal, herunder at overskuddet for 2008 udgjorde kr. 29.410.

Der blev spurgt om restancerne fra 2007 var sendt til inkasso? Dette undersøges af den ny administrator.

Bestyrelsen foreslog fastsættelse af andelsværdien til maksimalpris, faktor 1,523.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til årsrapporten blev den herefter enstemmigt godkendt, herunder fastsættelse af andelsværdien til faktor 1.523.

Ad 4 – Forelæggelse og godkendelse af budget

Forslaget til budget blev gennemgået af Camilla Scharff. Det blev oplyst, at bestyrelsen foreslog stigning i boligafgiften på 5% pr. 1. april 2009 samt at det ville kræve en stigning i boligafgiften på 10% at inddække alle budgetterede udgifter for 2009. Niclas Boje foreslog at lade boligafgiften stige med 10%.

Ved håndsoprækning blev det besluttet at godkende budget for 2009 med en stigning i boligafgiften pr. 1. april 2009 på 5%.

Ad 5 – Forslag

a) Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 15.

Forslaget var stillet på baggrund af de mange salg hvor ejendomsmæglere forestår udarbejdelse af købsaftale mv., som tillige udarbejdes af administrator. Forslaget gør det muligt at nøjes med ejendomsmæglerens købsaftale, således at der kan spares noget honorar til administrator. Det vil fortsat være administrator, der skal forestå afregning mv.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b) Bestyrelsens forslag om ny § 33, arbejdsweekend.

Det blev diskuteret hvorvidt det var lovligt at opkræve gebyr for udeblivelse fra arbejdsweekend. Bestyrelsen orienterede om, at de var gjort bekendt med, at en eventuel undladelse af betaling ikke vil kunne medføre sanktioner. Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at der ikke var tale om, at alle skulle deltage med fysisk arbejde på arbejdsweekend, der kunne fx være tale om, at nogle lavede kaffe og sandwich mv. Forslaget blev herefter sat til afstemning, for forslaget stemte 15, hvorfor forslaget var faldet.

Bestyrelsen opfordredes til at notere fremmødte på arbejdsweekenden så det kunne afgøres, om der fremover var incitament til opkrævning for ikke at møde.

c) Bestyrelsens forslag om ændring i husordenen, således at det ikke var tilladt at udføre støjende arbejde søn- og helligdage.

Forslaget blev begrundet med, at der havde været klager over støjende arbejder (boren, hamren mv.) på søn- og helligdage, hvor det i henhold til husordenen var tilladt at støje. Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning og for forslaget stemte 7. Forslaget var faldet.

d) Jesper W. Hansens forslag om ændring af vedtægterne, således at § 11 udgik.

Camilla Scharff beklagede, at forslaget ikke var udsendt, men oplyste at forslaget var blevet opslået i opgangene, desværre lidt for sent i henhold til vedtægterne.

Forsamlingen enedes om at behandle forslaget.

Jesper W. Hansen oplyste, at begrundelsen for fjernelse af § 11 om fremleje var, at det således var tilladt at fremleje på uindskrænkede vilkår, hvorimod den nuværende

§ 11 udelukkende gav tilladelse til fremleje jf. Lejelovens regler herom. Forslaget var stillet blandt andet som følge af, at det i øjeblikket var svært at sælge lejligheder, hvor det kunne være rart for andelshaveren at kunne fremleje i en periode indtil salg kunne finde sted.

Camilla Scharff oplyste, at en fjernelse af § 11 ikke ville medføre ændring af reglen, idet en manglende oplysning om retten til fremleje vil give anledning til at benytte ABF's standardvedtægters regel om dette, og de har samme formulering som foreningens egne. Hvis en ændring af fremlejeretten skulle foretages, skulle § 11 omformuleres til at give adgang til fremleje i stedet.

Jesper W. Hansen ønskede herefter at stille ændringsforslag lydende:

§ 11 Fremleje:

Det er tilladt at fremleje.

Forslaget diskuteredes i forsamlingen, og blev herefter sat til afstemning. For forslaget stemte 15, hvorfor forslaget var faldet.

Ad 6 – Valg af bestyrelse

Formand Kasper Holm oplyste, at størstedelen af bestyrelsen ikke ønskede at genopstille eller var fratrådt tidligere. Dette skyldtes at alle havde lejligheder til salg eller overvejede at sælge.

Kasper Holm ønskede selv at fratrage som formand, hvorfor der skulle vælges ny formand for 1 år. Til denne post opstillede Niclas Boje, der blev enstemmigt valgt. Herudover skulle der således vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år og 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.

Til posten for 2 år opstillede Lise Vork, til posterne for 1 år opstillede Ole Pedersen, Kim Guhle og Kirsten Andersen, der alle blev enstemmigt valgt. Som suppleant opstillede Jørgen Vistisen, der ligeledes blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsens sammensætning var derefter således:

Formand Niclas Boje	Gyngemose Parkvej 21, 3. th.	På valg i 2010
Lise Vork	Gyngemose Parkvej 19, st. tv.	På valg i 2011
Kim Guhle	Gyngemose Parkvej 21, 6. tv.	På valg i 2010
Kirsten Andersen	Gyngemose Parkvej 21, st. tv.	På valg i 2010
Ole Pedersen	Gyngemose Parkvej 23, 6. tv.	På valg i 2010
Suppleant Jørgen Vistisen	Gyngemose Parkvej 19, 5. tv.	På valg i 2010

Ad 7 – Valg af revisor

Punktet valg af revisor var tilføjet uden bestyrelsens vidende, hvorfor bestyrelsen ikke havde haft mulighed for at indhente tilbud fra andre revisorer.

Camilla Scharff oplyste, at beslutningen derfor måtte være, at bestyrelsen bemyndigedes til at finde ny revisor i løbet af året.

Det blev enstemmigt besluttet at bemyndige bestyrelsen til at finde ny revisor.

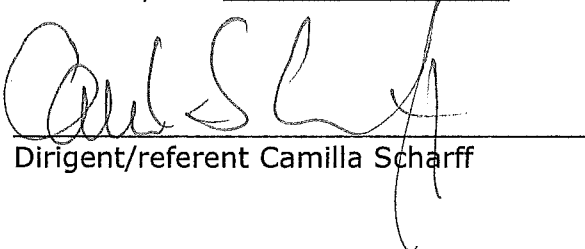
Ad 8 – Eventuelt

Følgende emner blev nævnt under punktet:

- Uønsket post bedes fjernet fra postkasserne.
- Forsikringssag skade som følge af opstigende kloakvand, er der afklaring på denne? Bestyrelsen orienterede om, at tidligere administrator havde oplyst, at denne skade ikke blev dækket af forsikringen. Den ny bestyrelse vil kigge på sagen og sørge for nødvendig rensning af kloakker mv.
- Sag vedrørende gulve? Kort orientering om sagen blev gengivet, hvor det bl.a. oplystes at andelshaveren havde kontaktet bestyrelse og administrator, som havde givet besked om, at andelshaveren selv måtte køre sag mod entreprenør. Den ny bestyrelse vil i samarbejde med ny administrator undersøge, om det er muligt for foreningen at køre sagen. Flere andelshavere nævnte, at de havde problemer med knirkende gulve, disse bedes henvende sig til bestyrelsen.
- Ulovlige el-installationer. Bestyrelsen opfordredes til at få gennemgået el-installationerne i ejendommen, da flere mente at der var ulovlige installationer. En andelshaver havde desuden oplevet at der gik brand i en stikdåse.
- Omdannelse fra andelsboligforening til ejerforening? Der var blandt forsamlingen bred enighed om, at mulighederne for omdannelse skulle undersøges.
- Affaldsskakte, lad være med at smide pizzabakker i.
- Husorden, bestyrelsen opfordredes til at sørge for at den blev overholdt.

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Gladsaxe, den 23/4 2009


Dirigent/referent Camilla Scharff

Bestyrelsen for A/B Søterrasserne I


Helle Sten Højgaard Karsten

Beretning

Lige som sidste år, og året før, kan vi desværre konstatere, at vi stadig har udeståender med Sjælsø Gruppen.

Det er efterhånden småting de mangler at lave, så vi håber de snart er færdige.

Efter sidste generalforsamling, hvor foreningen besluttede at vores altaner skulle olieres. Købte bestyrelsen olie for 32 500 kr. 40 spande, som kunne afhentes i kælderen. Og stort set alle har olieret deres altaner.

Søndag d. 25. maj, havde vi vores første arbejdsdag. Vi, i bestyrelsen, synes dagen gik godt. Vi fik fejlet, olieret og gjort rent i opgangene. Og hyggede os efterfølgende med lidt mad og drikke. Det var en god dag med et godt resultat.

Som aftalt på, vores ekstraordinære generalforsamling, er vi nu i fuldt sving med vores administrations skifte. Efter en del mailkorrespondance og et behageligt møde, valgte vi Dan-Ejendomme, som vores fremtidige administrator.

De overtager administrationen fra 1. april.

Med hensyn til SMEjendomme, vores gamle administrator, så ligger der nok lidt arbejde forude. Bestyrelsen skal have fundet ud af, om det er muligt at kræve nogle af alle de penge tilbage, som vi har betalt for vores refinansiering. Vi er stadig ikke enige med Marker i denne sag. Og mener langt fra, at han har lavet det arbejde han påstår i denne sag.

Vi har desværre i det sidste års tid, haft en del kælderrums indbrud i vores blok. Så hermed opfordres alle til at lukke dørene efter sig.

Bestyrelsen

Bestyrelsesmøde 6. april 2009

Skrevet af sdl d. 18. april 2009 22:49

Til stede: Niclas Boje, Kirsten Andersen, Ole Pedersen, Lise Vork, Jørgen Vistisen

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af sidste referat af 2.3.09
- 2) Godkendelse af generalforsamling
- 3) Til salg / solgt
- 4) Overdragelse af dokumenter / opgaver fra tidligere bestyrelse
- 5) Thomas Marker – tidl. Administrator
- 6) Dan-ejendomme
- 7) Punkter fra generalforsamlingen
- 8) Beboerhenvendelse: Christina og Brian fra 23, st. th
- 9) Evt.

Valg af dirigent: Niclas Boje

- referent: Lise Vork

Ad 1. Referatet godkendt.

Ad 2. Referat fra generalforsamlingen 18. marts 09 godkendt.

Ad 3. Til salg/solgt: 19.2.tv -19.6.- 21.2.th- 21.2.tv- 21.5.tv- 23.1.th- 23.2.th- 23.4.tv- 23.5th- 23.5.tv. Ingen solgt p.t.

Ad 4. Nøgler og dokumenter overdraget til den nye bestyrelse.
Seema overdrog sine kassererforpligtelser til ny kasserer:
Kirsten Andersen.Ad 5. Thomas Marker har overdraget opkrævningen af boligafgift til Dan- ejendomme.
Spørgsmålet om de 75.000 kr, som Thomas Marker har hævet i honorar for låneomlægning drøftedes. Ole Pedersen nærlæser administrationskontrakten.
Beslutning om evt. advokatbistand træffes på næste bestyrelsesmøde.
Formanden (Niclas Boje) orienterede om, at bidragssatsen på et af lånene til Realkredit Dan-Mark (14870000) stiger med 0,55% pr. 1.7.09., svarende til 99 kr/md pr. lejlighed. Denne udgift er ikke medregnet i huslejestigningen.Ad 6. Dan-ejendomme. Den nye administrationsaftale kan udleveres ved henvendelse til bestyrelsen.
Bestyrelsen beder Dan-ejendomme om at indhente tilbud med henblik på en ny bankforbindelse i stedet for Amagerbanken.Ad 7. Punkter fra generalforsamlingen.
Spørgsmålet om evt. omdannelse fra andels- til ejerforening vendes med administrator.Ad 8. Beboerhenvendelse fra Christina og Brian ang. problemer med gulve.
Efter bestyrelsen har set mangellisten igennem og rettet henvendelse til Sjælsø vil man evt. bede Per Nordahl (bygningssagkyndig) om at se på, om der er konstruktionsfejl.
Per Nordahl ser også på el-installationer de steder, der har været problemer.

Evt. **Endnu engang: Parkeringsbåsene skal respekteres. Ingen parkering udenfor disse.**

Næste møde: man. 4.5.09

mailadresse til best.: gyngemosen@gmail.com

Ref. Lise V.