

Til medlemmerne i
Andelsboligforeningen Søterrasserne I

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2013

År 2013, torsdag den 22. april, kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Søterrasserne I. Generalforsamlingen blev afholdt på Mørkhøj Skole, Ilbjerg Allé 25, 2730 Herlev med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskab.
4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - 5.1 Fælles indkøb af el
 - 5.2 Adgangsveje
6. Valg.
7. Eventuelt.

Til generalforsamlingen var fremmødt 19 ud af 40 andelshavere heraf 1 ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved afdelingschef Thomas Vester.

Ad punkt 1.

Bestyrelsesformand Kirsten Andersen bød alle hjerteligt velkommen. Som dirigent og referent blev afdelingschef Thomas Vester valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var blevet lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig med hensyn til alle dagsordenens punkter.

Ad punkt 2.

Bestyrelsens beretning for 2012-2013 var udsendt med indkaldelsen. Da der ingen bemærkninger var til bestyrelsens beretning, tog dirigenten, på generalforsamlingens vegne, beretningen til efterretning.

Ad punkt 3.

Dirigenten foretog en gennemgang af årsrapporten for 2012, der udviste et negativt resultat på kr. 789.240 mod et budgetteret positivt resultat på kr. 158.000. Hovedårsagen til budgetoverskridelsen var et realiseret kurstab i forbindelse med låneomlægning på kr. 845.586, samt stigninger i bidragssatsen til RD. Status med en balance på kr. 78.721.243. Andelskroneværdien kunne fastsættes med baggrund i valuarvurdering til en maksimal andelskroneværdi på 1,523577.

Årsrapporten og en andelskroneværdi på 1,523577 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

I forbindelse med gennemgangen af andelskroneberegningen gjorde dirigenten opmærksom på hvordan § 14, stk. 1, A) i foreningens vedtægter skal fortolkes. Bestemmelsen lyder: *"En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. Andelsboligforeningslovens regler herom."* Der henvises i bestemmelsen til andelsboligforeningslovens regler. De regler i andelsboligforeningsloven, der gør at en andelshaver er berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt er andelsboligforeningslovens § 5, stk. 7-8, hvilket omfatter, at der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse, lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger. Da andelsboligforeningen ikke er omfattet, og sandsynligvis aldrig vil blive omfattet, af disse regler burde afsnittet have været slettet fra vedtægterne, idet det kan blive opfattet som om bestemmelsen generelt er gældende i forbindelse med prisfastsættelsen af andelen, hvilket ikke er tilfældet.

Ad punkt 4.

Dirigenten gennemgik de enkelte poster i foreningens budget for 2013. Budgettet udviste med en uændret indtægt på boligafgift på kr. 3.722.000 et positivt resultat efter afdrag på kr. 30.000.

Budgettet for 2013 blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen. Budgettet fremgår af regnskabet for 2012.

Ad punkt 5, forslag

Forslag 5.1 Fælles indkøb af el

Dirigenten understregede at forslaget ikke var fremsat til endelig beslutning, men at bestyrelsen alene ønskede generalforsamlingens tilkendegivelse af hvorvidt, der skal arbejdes videre med forslaget.

Bestyrelsesmedlem Troels Dyhr Petersen motiverede forslaget, der også var udsendt med indkaldelsen:

"Det stilles herved som forslag at vi omlægger foreningens og andelshavernes afregning af strøm fra at være et individuelt kundeforhold til DONG, til at foreningen køber strømmen og opkræver betalingen hos andelshaverne. I praksis vil det foregå på samme måde som a conto opkrævningen på vand og varme. Dette har først og fremmest en direkte økonomisk gevinst for den enkelte andelshaver, idet: DONG Energy Distribution opkræver et årligt beløb på kr. 810,- i net-abonnement per kunde. Dette beløb steg i 2006 fra 210 kr./år til 810 kr./år. Det er ikke sandsynligt at DONG vil reducere dette gebyr fremover.

Hvis du ikke har valgt en anden el-leverandør end DONG betaler du yderligere 150 kr./år i el-abonnement.

Totalt betales altså 960 kr./år i gebyr til DONG, uafhængigt af den forbrugte strøm. Udover det sparede gebyr har vi også mulighed for at forhandle en rabat på strømmen i størrelsesordenen 10-15 øre/kWh.

I praksis vil ændringen betyde at alle skal have nye elmålere, da DONG ikke ønsker at sælge eller overdrage de opsatte målere til os. Omkostningen ved udskiftningen kan finansieres gennem foreningens opsparing (se overslagsberegning på næste side).

De nye elmålere vil fremover fungere som de oprindelige målere. Forskellen bliver at vi selv aflæser og afregner internt. Idet vi måler alt strøm til ejendommen på én hovedmåler fungerer vi altså som én kunde, og skal derfor kun betale ét abonnement.

Regnskabet kan foreningen vælge selv at stå for, eller vi kan lade et eksternt selskab som fx ISTA klare dette. Opkrævningen vil foregå gennem vores administrationsselskab DEAS (tidligere Dan-ejendomme) på samme måde som vand og varme afregnes i dag. Dvs. med et á conto beløb hver måned, og udligning på samme tidspunkt som varmeregnskabet.

Når en andelshaver får sin el leveret gennem foreningen er det ikke muligt at vælge sin egen leverandør. Derfor skal andelshaveren skriftligt frasige sig sin ret til frit at vælge leverandør. Det er dog ikke et krav at alle er med i denne ordning, idet særskilt kundeforhold til DONG forsat vil være muligt. Det vil dog være hensigtsmæssigt at alle er med i ordningen fra start, både af praktiske og administrative grunde. Bestyrelsen ønsker i første omgang beboernes accept til at arbejde videre med de praktiske detaljer, såsom indhentning af tilbud og afklaring af de juridiske forhold. De praktiske problemstillinger med opsigelse af aftaler etc. vil derefter blive taget op, således at vi kan fastsætte en skæringsdato for opsigelse af eksisterende aftaler og overgang til den nye ordning.

Overslagsberegning på omlægningen:	
40 stk målere á 1500 kr.:	60.000,-
Arbejds løn og materialer:	30.000,-
Anslåede udgifter til administration fremover:	
Regnskab, evt. også fjernaflæsning (ISTA):	2.500,-
Administration hos DEAS:	2.500,-

Således vil vi altså kunne opnå at andelshaverne sparer ca. 38.000 kr./år, mod at foreningen investere ca. 90.000 kr. og har løbende udgifter på ca. 5000 kr./år. Dette giver en simpel tilbagebetalingstid på ca. 3 år.

Idet alle målere sidder i samme rum i kælderen vil udskiftningen af målerne kunne gøres uden behov for adgang til lejlighederne. Det vil dog være nødvendigt at lave nogle ændringer i kabelføringen, som kan betyde at vi må undvære strøm et par timer.

Eventuelle spørgsmål kan sendes til Troels (tdp@mek.dtu.dk)."

Et stort flertal tilkendegav, at bestyrelsen kunne arbejde videre med forslaget. En andelshaver undlod at stemme, og en anden andelshaver ønskede ikke at bestyrelsens arbejdede videre med forslaget.

Forslag 5.2 Adgangsveje

Dirigenten understregede at forslaget ikke kunne vedtages på andelsboligforeningens generalforsamling, idet det hører under grundejerforeningen Gyngemose Park. Dirigenten tilføjede, at der dog var ræson i at forslaget blev drøftet på denne generalforsamling, da bestyrelsen i så tilfælde, ville kunne få en tilkendegivelse fra andelsboligforeningens medlemmer om forslaget skal fremsættes på grundejerforeningens kommende generalforsamling. Der var enighed herom.

Jimmi Klitland motiverede forslaget, der var udsendt med indkaldelsen:

"Vi vil gerne stille forslag om etablering af permanent og autoriseret vej/trappe på skråningen ved P-pladsen og ned mod multihallen.

Denne vej/trappe ned af skråningen skal imødekomme de bløde trafikanter der bor på Gyngemose Parkvej, som skal gå til og fra Enghavegård skole hver dag. Vi har selv en dreng på 8 år, der dagligt skal gå alene til og fra Enghavegårdskole.

De yngste trafikanter kan herved undgå at skulle gå langs den nyanlagte vej ved Multihallen som desværre er etableret uden hverken fortov eller cykelsti.

Morgen trafikken i vores område er svært belastet om morgenen mellem kl. 7.45 og 8.20, da alt for mange forældre kører gennem vores boligområde for at sætte deres børn af ved multihallen, for at deres børn derefter kan gå resten af vejen ind over broen til skolen.

Derfor ønsker vi en permanent åbning i det nu etablerede hegn mellem Gyngemose Parkvej og Multihallen."

Generalforsamlingen tilsluttede sig, at bestyrelsen skulle fremsætte ovenstående som forslag på grundejerforeningens kommende generalforsamling.

Ad punkt 6.

Bestyrelsesformand Kirsten Andersen var ikke på valg.

Frank Pedersen og Lise Vork var på valg, og ønskede genvalg, og blev valgt for en 2 årig periode. For Jannik Hillingsøe var Troels Dyhr Pedersen indtrådt, og Troels var derfor på valg, og blev valgt for en 2 årig periode. Der blev ikke valgt nogen suppleant.

Bestyrelsen består herpå af følgende medlemmer:

Formand Kirsten Andersen	(valg i 2014)
Frank Pedersen	(valg i 2015)
Ole Pedersen	(valg i 2014)
Troels Dyhr Pedersen	(valg i 2015)
Lise Vork	(valg i 2015)

Ad punkt 7.

En andelshaver oplyste at lyskilder i opgangen i nr. 23 var gået ud, og en anden tilføjede at en lyskilde i nr. 21 også var gået ud. Henvendelse kan ske til Troels Dyhr Pedersen, når der skal skiftes lyskilder.

Troels Dyhr Pedersen oplyste, at der er bestilt nye dørbrikker, som vil blive udleveret snarest. Gamle dørbrikker bedes herefter returneret til Troels.

En andelshaver oplyste at et stykke tagpap 'bølgede', og burde repareres. Ole Pedersen kunne oplyse, at dette var en del af 5-årsgennemgangen, der endnu ikke var foretaget.

En andelshaver spurgte om det var muligt at andelsboligforeningen fik private parkeringspladser. Det blev oplyst, at dette ikke er muligt. Alle parkeringspladser hører under grundejerforeningens område.

Bestyrelsen blev opfordret til at tage skridt til cykeloprydning.

Bestyrelsen oplyste, at der havde været mange udkald til elevatoren. Det blev understreget, at døren kun måtte holdes åben ved hjælp af lyscensoren. Udkald er dyre, og er i mange tilfælde en unødvendig udgift, der kan undgås ved hensigtsmæssig adfærd i elevatoren. Hvis der hoppes i elevatoren resulterer det i stop og dermed udkald, som koster op til kr. 3.500 pr. udkald. I forbindelse med elevator blev det også oplyst, at der vil blive taget skridt til udskiftning af elevatorernes lyskilder til LED-belysning.

Bestyrelsen ville snarest melde ud om dato for næste arbejdsdag.

To andelshavere mindede om, at hunde skal være i snor når de færdes på grundejerforeningens område, samt at husdyrs efterladenskaber skal fjernes.

Bestyrelsen orienterede om, at der var indgået aftale om bygningsforsikring via forsikringsmægleren Willis I/S og der også var indgået en ny aftale med OTIS (elevatorservice).

En andelshaver havde været udsat for indbrud i kælderrum, og der blev opfordret til at alle beboere holdt nøje øje med hvem der får adgang til ejendommen.

Generalforsamlingen sluttede herefter.



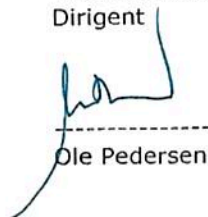
Thomas Vester
Dirigent



Kirsten Andersen
Formand



Frank Pedersen



Ole Pedersen



Troels Dyhr Pedersen



Lise Vork