

**Til medlemmerne i  
Andelsboligforeningen Søterrasserne I**

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2015**

Den 27. april 2015, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søterrasserne I. Generalforsamlingen blev afholdt i Gyngemosehallen, 2860 Søborg med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg
7. Eventuelt

Til generalforsamlingen var fremmødt 15 ud af 40 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved afdelingschef Thomas Vester og ejendomsadministrator Helle Dideriksen.

**Ad punkt 1**

Bestyrelsesformand Kirsten Andersen bød alle velkommen. Som dirigent blev valgt Thomas Vester og som referent blev Helle Dideriksen valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig for så vidt angik de beslutninger, der ikke krævede kvalificeret flertal i henhold til vedtægterne. Forslag vedrørende vedtægtsændringer kræver i følge vedtægterne at mindst 2/3 af 40 eller 27 var repræsenteret samt at 2/3 heraf stemmer for forslaget. Da der var kun 15 andelshavere repræsenteret, kunne forslag om vedtægtsændringer ikke vedtages på generalforsamlingen, men såfremt det ville vise sig, at 2/3 af de fremmødte eller mindst 10 andelshavere stemte for forslaget, vil dette kunne genoptages på en ny generalforsamling og her vil det kunne vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Dog skal altid 1/5 af 40 eller 8 andelshavere være repræsenteret på generalforsamlingen.

**Ad punkt 2**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Da der ikke var bemærkninger til bestyrelsens beretning, tog dirigenten, på generalforsamlingens vegne, beretningen til efterretning.

**Ad punkt 3**

Helle Dideriksen gennemgik årsrapporten for 2014. Årets resultat udviste et overskud på 316.400 kr. De samlede aktiver udgjorde 78.456.733 kr. og egenkapitalen var positiv med i alt 17.314.881 kr.

Den regulerede egenkapital var, efter reservation til imødegåelse af kurstab og låneomkostninger i forbindelse med omprioritering i januar 2015 i alt 475.000 kr., opgjort til 29.295.965 kr. Bestyrelsens forslag til værdi pr. andelskrone udgjorde herefter 1,81493001.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet og bestyrelsens forslag til værdi pr. andelskrone.

Årsrapporten for 2014 og værdien pr. andelskrone på 1,81493001 blev ensstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

#### **Ad punkt 4**

Helle Dideriksen gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2015. I budgettet var indarbejdet en boligafgiftsstigning på 3% p.a. med virkning fra 1. juli 2015. Budgettet udviste samlede indtægter på 3.778.000 kr. og et forventet resultat på 390.000 kr. før afdrag på prioritetsgæld. Afdrag på prioritetsgæld var beregnet til 1.120.000 kr., hvilket medfører at overført restandel af årets resultat bliver negativt med 730.000 kr.

Der blev stillet spørgsmål til budgetposten "renholdelse". Flere andelshavere var af den opfattelse, at vinduespoleringen ikke var tilfredsstillende. Bestyrelsen oplyste, at denne var bekendt med kritikken, og at vinduespudseren "ville blive holdt i hånden".

Bestyrelsen oplyste endvidere, at der var foretaget et ekstraordinært afdrag på prioritetsgælden på ca. 100 t.kr. i starten af 2015.

Endvidere gjorde bestyrelsen opmærksom på, at målet med budgettet måtte være, at foreningen oppebærer en indtægt, der kan dække de løbende driftsudgifter samt afdragene på prioritetsgælden.

Bestyrelsen bemærkede endvidere, at der også måtte påregnes en stigning i boligafgiften pr. 1. juli 2016.

Budgettet inkl. boligafgiftsstigning på 3% p.a. med virkning fra 1. juli 2015 blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen. Budgettet fremgår af årsrapporten for 2014.

#### **Ad punkt 5**

Ole og Gitte Nilsen, Gyngemose Parkvej 19, 5. tv. havde stillet forslag til tillæg til vedtægternes §9.

Forslaget var følgende:

##### *§ 9.6*

*Fast årlig arbejdsdag, første søndag i september.*

*Alle andelshavere opkræves månedlig en betaling på 83 kr.*

*De som deltager i den årlige arbejdsdag, der arrangeres af bestyrelsen, får den månedlige indbetaling på 83 kr. tilbagebetalt 1 gang årligt svarende til 1.000 kr.*

*Til de andelshavere, der ikke deltager i den årlige arbejdsdag arrangeret af bestyrelsen, foretages der ingen tilbagebetaling af de månedlige indbetalinger på 83 kr. Beløbet vil derfor tilfalde andelsboligforeningen.*

Gitte Nielsen motiverede forslaget. Bl.a. blev det fremhævet, at det har været svært at få andelshavere til at stille op til arbejdsweekends. Det er altid de samme, der deltager. Gitte mente, at det måtte være i fælles interesse, at sørge for ejendommens vedligeholdelse. Tidligere år havde der været afholdt en til to arbejdsdage om året.

En andelshaver oplyste, at han havde kendskab til, at man i en anden andelsboligforening blev pålagt en bøde på 500 kr., såfremt man ikke mødte op til planlagte fællesarbejdsdage.

Der blev stillet spørgsmål til Thomas Vester om DEAS A/S ville opkræve ekstrahonorar for administration af ordningen. Thomas oplyste, at dette ikke ville være tilfældet, men at bestyrelsen skulle stå for at indberette navnene til DEAS A/S, på de medlemmer, der skulle have penge tilbage.

En andelshaver mente, at det kunne gribes an på en anden måde. Der kunne laves "hyggedage", hvor der kunne inviteres på grill, kaffe og kage og så kunne der samtidig blive udført 2-3 planlagte opgaver.

Det blev bemærket, at det kunne virke som om, at der var en vis berøringsangst fra bestyrelsens side. Bl.a. blev det påpejdet, at der flere steder stod ting på opgangene som kunne udgøre en brandfare.

Problemet havde været oppe på flere bestyrelsesmøder og bestyrelsen var lidt træt af at "lege" politi.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at forslaget ikke var præcist omkring, hvor lang tid der skulle afsættes til den årlige arbejdsdag. Skulle det være en time eller 5 timer?. Hvordan skulle det administreres og hvordan skulle man gøre?

Da der ikke var flere der ønskede ordet blev forslaget sat til afstemning. 12 andelshavere ud af de repræsenterende på 15 stemte for forslaget. Forslaget kan derved tages op til afstemning på den næste generalforsamling og her vedtages, hvis 2/3 stemmer af de fremmødte stemmer for forslaget.

#### **Ad punkt 6**

Bestyrelsesformand Kirsten Andersen ønskede at aftræde som formand. Som ny formand for en et-årig periode blev, uden modkandidater, Frank Pedersen, Gyngemose Parkvej 21, 2. th. valgt.

Lise Vork var på valg og ønskede ikke genvalg. Som nyt medlem af bestyrelsen valgtes Gitte Nielsen, Gyngemose Parkvej 19, 5. tv.

Som suppleanter opstillede Kirsten Andersen og Maria Karmark Koed, Gyngemose Parkvej 21, 1. th. Kirsten Andersen blev valgt som 1. suppleant og Maria Karmark Koed som 2. suppleant.

Bestyrelsen består herfter af følgende medlemmer:

Formand Frank Pedersen	(valg i 2016)
Lars Christoffersen	(valg i 2016)
Ole Pedersen	(valg i 2016)
Gitte Nielsen	(valg i 2017)

1. suppleant Kirsten Andersen	(valg i 2016)
2. suppleant Maria Karmark Koed	(valg i 2016)

#### **Ad punkt 7**

En andelshaver stillede spørgsmål til, hvordan man slukkede for ventilationen, hvis der var røgudvikling i området. Bestyrelsen oplyste, at man skulle ringe til Falck, hvis uheldet var ude.

Det blev oplyst, at postkasserne i nr. 29 kan åbnes med fingrene. Der blev som følge heraf udtrykt ønske om bedre sikkerhed ved postkasserne.

I nr. 19 og 23 er der lejligheder, der har 2 postkasser. En andelshaveren spurgte om han kunne få lov til at lukke postkassen, da postbuddet ofte fejlløser. Bestyrelsen tog dette til efterretning og vil sørge for, at der bliver sat tape på de ekstra postkasser.

På generalforsamlingen sidste år blev bestyrelsen opfordret til at indhente tilbud på dørspioner i lejlighedsdørene. Bestyrelsen oplyste, at det er tilladt at opsætte dørspioner og at disse vil kunne etableres for 890 kr. pr. dør.

Bestyrelsen blev opfordret til, at kontakte grundejerforeningen, således at der bliver lagt grus på stisystemet ved mosen. Bestyrelsen oplyste, at der løbende bliver lagt grus på.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at broen er meget glat. Bestyrelsen noterede dette, og ville gå videre med oplysningen til grundejerforeningen.

Der blev spurgt ind til, om der var nogen planer med hensyn til P-pladser. Bestyrelsen oplyste, at der var en diskussion mellem grundejerforening, kommunen og politiet og godkendelse af disse. Det blev oplyst, at opmærkning af båse ville koste 500 kr. pr. bås. Ved forretningerne er det målet at der bliver etableret separat tidszone.

På den sidste byggeret på området, vil der blive opført 160 nye lejligheder. Ved den røde lade, vil der blive udlagt p-pladser.

Der blev påpeget gener vedrørende trafikken ved Mørkhøjvej. Vejen er ensrettet, og kommunen har givet grønt lys for fjernelse af hjattænderne.

Der blev udtrykt en stor ros til bestyrelsesmedlem Ole Pedersen for hans ihærdige arbejde med bl.a. omlægningen af foreningens prioritetslån samt arbejdet omkring 5-års gennemgangen og den dertil hørende garantiordning. Som tak for det gode arbejde, fik Ole Pedersen en vingave.

Bestyrelsesmedlem Ole Pedersen orienterede generalforsamlingen om resultatet af 5-års gennemgangen. Det var nu 3 år siden, og bestyrelsen havde bedt om at få 300 t.kr. refunderet. Ole Pedersen kunne oplyse generalforsamlingen om, at foreningen netop havde modtaget 250 t.kr. i refusion.

Ole Pedersen oplyste endvidere, at der var nogle væsentlige punkter, der var konstateret ved gennemgangen.

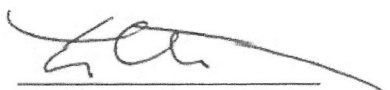
Der var fejl ved taget - tagpappen.  
Der var ikke korrekt vandafledning fra taget.  
Inddækningen af trappetråerne var ikke i orden.

Låse lavet mod terrassesiden larmer. Brikker virker ikke rigtigt. Ole er i kontakt med Thormax, og der skal findes en løsning.

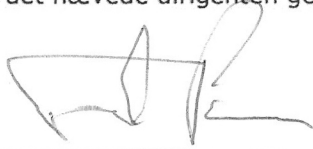
Bestyrelsen takkede afgående bestyrelsesmedlem, Lise Vork for tiden i bestyrelsen og kvitterede med en vingave.

Bestyrelsen takkede afgående formand, Kirsten Andersen for tiden i bestyrelsen. Bestyrelsen udtrykte stor glæde for, at Kirsten Andersen ville fortsætte som suppleant. Kirsten Andersen fik en gavekurv som tak for mangeårigt bestyrelsesarbejde.

Da der ikke var flere der ønskede ordet hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.



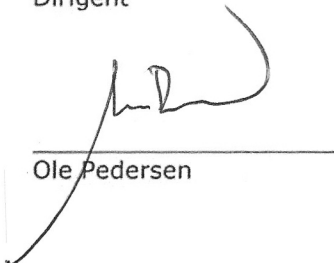
Thomas Vester  
Dirigent



Frank Pedersen  
Formand



Lars Christoffersen



Ole Pedersen



Gitte Nielsen