

SMEjendomme

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

Referat Ekstraordinær generalforsamling den 28. september 2006

A/B Søterrasserne I

Torsdag den 28. september 2006 kl. 18.30 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i A/B Søterrasserne I på Blaagaard Seminarium, Mørkhøj Parkallé 5, 2860 Søborg, hvor formand Kasper Holm bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Advokat Thomas Marker fra SMEjendomme blev valgt som dirigent og administrator Marianne Winther fra SMEjendomme som referent.

Thomas Marker konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter, ved indkaldelse udsendt den 13. september 2006.

Af andelsboligforeningens 40 medlemmer var 37 repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig omkring den fremlagte dagsorden.

2. Bestyrelsen stiller forslag om, at denne bemyndiges til at forestå omprioritering af andelsboligforeningens realkreditlån, herunder påtegning af alle nødvendige dokumenter. Det er en betingelse for omprioriteringen, at der opnås en likviditetsmæssig besparelse og at løbetiden ikke forlænges.

Finansiering af ejendommen er sket ved andelshaverhavernes kontante indskud samt 3 flexlån, hvoraf 2 af disse står til refinansiering pr. 31.12.2006.

Renteudviklingen, siden andelshavernes tiltrædelse af tegningstilbud, vil p.t. medføre en forhøjet årlig ydelse på ca. kr. 100.000, hvorfor de forskellige lånemuligheder blev drøftet – flexlån kontra fastforrentede lån, herunder også afdragsfrihed etc.

Drøftelserne endte dog ud i et flertal for at fortsætte eksisterende finansieringsmodel med flexlån, kombineret med og uden afdrag.

3. Bestyrelsen ønsker en drøftelse omkring mulighederne for fastsættelse af andelsværdi fremover, herunder eventuelt bemyndigelse til indhentning af valuarvurdering.

Thomas Marker gennemgik de forskellige muligheder for fastsættelse af andelsværdi:

- a. Anskaffelsesprisen.
- b. Kontant handelsværdi som udlejningsejendom, baseret på vurdering fortaget af en valuar.
- c. Den seneste ansatte ejendomsværdi.

En andelshaver havde ligeledes til bestyrelsen fremsendt forslag om, at der blev udarbejdet en valuarvurdering til brug for fastsættelse af andelsværdi.

I forsamlingen var der drøftelser omkring, hvorvidt det måske ville være bedre at vente med udarbejdelse af en valuarvurdering, idet ejendommen p.t. fremstod med en del mangler, som kunne påvirke prisfastsættelsen.

Prisfastsættelse af en valuar er naturligvis baseret på en del faste principper, men også på valuarens egne, hvorfor valg af valuar kan have indflydelse på det endelige resultat.

Marianne Winther foreslog, at såfremt man besluttede sig for udarbejdelse af en valuarvurdering, kunne man få beregnet andelsværdien, jf. alle 3 fastsættelsesprincipper i den kommende udarbejdelse af årsregnskab pr. 31.12.2006.

Forsamlingen bemyndigede herefter med stort flertal bestyrelsen til at få udarbejdet en valuarvurdering, til brug for fastsættelse af andelsværdi pr. 31.12.2006.

4. Bestyrelsen ønsker en drøftelse omkring ønsker til indhold i en kommende husorden, som forventes fremlagt på førstkommende ordinære generalforsamling.

Der var i forsamlingen opbakning til bestyrelsen om, at fremsætte forslag til en husorden på den kommende ordinære generalforsamling.

Blandt medlemmernes ønsker til indholdet af den kommende husorden var:

- Vinduer og døre lukkes ved afspilning af høj musik.
- Regler for udendørs placering af cykler.
- Regler for henstilling af ting i opgange.
- Tidsrum for brug af boremaskine.
- Regler for vanding af altankasser, da det ofte fortsætter videre ned.
- Regler for hundeefterladenskaber.

- Regler for behandling af udvendig træværk.
- Tidsrum for udsmidning af affald i skakt, da det larmer.
- Regler for hvad der må smides i skakt og til storskrald.

5. Jesper Warming Hansen (GP19,3V) stiller forslag om ændring af § 3, 11 og 14 i andelsboligforeningens vedtægter

a) § 14.1 ændres til: Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal med respekt for andelsboligforeningens omkostninger til rådgivere etc. godkende den højst mulige pris under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven.

Forslagsstiller trak forslaget, idet man ville bede revisor om at skitsere alle 3 muligheder for fastsættelse af andelsværdi i årsregnskab pr. 31.12.2006.

b) § 11 udgår i sin helhed.

Forslagsstiller motiverede sit forslag med ønsket om større frihed til at fremleje. Formand Kasper Holm bemærkede hertil, at foreningens fællesskab i høj grad var baseret på, at andelshaverne selv boede i ejendommen.

Kun 2 medlemmer stemte for forslaget, hvorfor dette faldt.

c) Ny § 3.4 indsættes: De enkelte andelsboliger må maksimalt bebos af et antal personer, der modsvarer antallet af værelser i andelsboligen. § 3.4 er ikke gældende for medlemmer af foreningen pr. xx.xx (generalforsamlingsdatoen) og deres husstand.

Thomas Marker bemærkede, at denne bestemmelse allerede var en del af gældende praksis i andelsboligforeningen, jf. lejelovgivningens bestemmelser, som andelsboligforeninger i stor udstrækning følger.

Kun 2 medlemmer stemte for forslaget (præcisering af denne regel i andelsboligforeningens vedtægter), hvorfor dette faldt.

6. Forelæggelse af driftsbudget for godkendelse, baseret på budget godkendt på stiftende generalforsamling og revideret i henhold til de p.t. kendt udgifter og indtægter.

Marianne Winther gennemgik det med indkaldelsen fremsendte driftsbudget for 2006.

Budgettet viste en stigning på knap kr. 100.000 i låneydelser, hvorfor bestyrelsen havde besluttet at fremsætte forslag om en stigning i boligafgiften pr. 1.1.2007 på 3 %. Jf. § 4 i det tiltrådte tegningstilbud er andelsboligforeningen dog garanteret refundering af det beløb, der betales i låneydelse, som måtte ligge over kr. 2.641.450.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud på forsikringer og revision, hvorved der var opnået en besparelse i forhold til det tidligere budget.

Nye poster i budgettet var medlemskab af ABF, gebyrer til banker m.v. samt udbetaling af skattefri telefongodtgørelse og kontorholdstilskud til bestyrelsens

medlemmer, der har udført et stort arbejde i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeningen og ikke mindst afleveringsforretningen fra bygherre.

Andelsboligforeningen havde desuden fra bygherre modtaget kr. 150.000 til rådgiverbistand, jf. § 12 i tegningstilbuddene, hvilke således indgik i det nye budget. Andelsboligforeningen havde indgået aftale med Arkitektfirmaet Per Nordahl Svendsen om rådgivning m.m. i forbindelse med afleveringsforretningen.

Generalforsamlingen godkendte det reviderede budget for 2006.

7. Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften pr. 1. januar 2007 stiger med 3 %.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med baggrund i den forventede stigning i låneydelser samt generel prisudvikling.

8. Orientering omkring afleveringsforretning, herunder konstaterede mangler.

Formand Kasper Holm redegjorde på bestyrelsens vegne omkring afleveringsforretningen fra Mørkhøj Projektudvikling A/S til A/B Søterrasserne I, som var foregået i dagene 27.-28.6.2006.

Foruden ejendommens fælles bygningsdele og installationer var endvidere ca. 25 % af alle lejligheder blevet gennemgået.

Afleveringsforretningen havde desværre medført konstatering af en del mangler, som det efterfølgende havde trukket i langdrag med at få udbedret, hvilket havde årsag i såvel bygherre som underentreprenører.

Der havde været en del drøftelser omkring, hvad der kunne betegnes som mangler, hvilket et netop afholdt møde med bygherre dog nu skulle have løst op for, således at andelsboligforeningens krav bliver imødekommet. Bygherre vil fremover i højere grad selv stå for kontrol med udbedring af mangler, herunder fremlægge en tidsplan herfor.

Arkitektfirmaet Per Nordahl Svendsen har bistået andelsboligforeningen undervejs i hele forløbet og vil ligeledes være en del af den sidste kontrol, når manglerne meldes udbedret fra bygherrens side.

Andelshaverne efterlyste dato for endelig asfaltering og gjorde opmærksom på, at puds flere steder på facaden allerede skallede af samt at altangitre var begyndt at ruste.

9. Eventuelt.

En andelshaver havde til bestyrelsen fremsendt forslag om, en drøftelse af mulighederne for omdannelse af andelsboligforeningen til en ejerforening. Ved en fejl var forslaget desværre ikke blevet omdelt, men der var ikke indsigelser fra forsamlingen om en drøftelse.

Thomas Marker og Marianne Winther gjorde opmærksom på, at der lovgivningsmæssigt ikke var mulighed herfor, men at der p.t. fandtes nogle andelsboligfor-

eninger, som forsøgte at omgå reglerne ved at sælge andelsboligforeningens ejendom til en investor, hvorved ejendommen blev omdannet til en udlejnings-ejendom. Der bliver samtidig udarbejdet en aftale omkring retten til at købe sin andelsbolig/lejebolig som ejerlejlighed eksempelvis 6-12 måneder ud i fremtiden.

Endnu har ingen andelsboligforeninger haft held til at få sådanne aftaler tinglyst, da der er tale om en omgåelse af lovregler, hvis hensigt er en anden. Det er branchens opfattelse, at den anførte model for omdannelse til ejerforening ikke vil blive anerkendt.

Bestyrelsen oplyste, at man arbejdede på at etablere ventelister, hvilket andels-haverne snart vil modtage nærmere besked omkring.

Nogle andelshavere efterlyste mere/løbende information fra bestyrelsen. I den forbindelse tilbød en andelshaver at stå for oprettelse af en hjemmeside på in-ternettet, hvilket havde forsamlingens opbakning.

Bestyrelsen arbejder med muligheden for eventuel opsætning af markiser.

Bestyrelsen arbejder på at få vendt de brædder, der adskiller ejendommens alta-ner (eller alternativ løsning), idet disse er opsat vandret med en sådan afstand, at de er farlige børn, da der kan klatres på dem. Ligeledes er de jf. bygningsreg-lement ulovlige, uagtet de er godkendt ved byggetilladelsen fra Gladsaxe Kom-mune.

En andelshaver var utilfreds med at have modtaget opkrævninger for ulovlig par-kering, idet afmærkning af parkeringsarealerne var meget dårlige.

Bestyrelsen var bekendt med, at affaldssortering var undervejs, men at det nok først ville ske, når yderligere nogle boligblokke står færdigbygget.

Bestyrelsen var endvidere bekendt med problematikken omkring, at nogle an-delshavere ikke havde mulighed for udvendig vask af deres lejligheds vinduer. Dette vil således blive udført i andelsboligforeningens regi. Bestyrelsen havde modtaget forskellige tilbud på ejendomsservice, herunder vinduespolering m/lift.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.25.

København, den / 2006

Dirigent - Thomas Marker

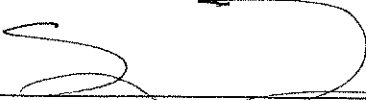
København, den 11 / 12 2006

Formand - Kasper Holm

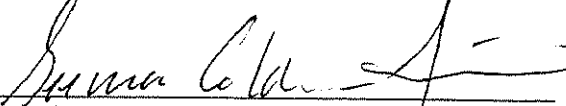
København, den 11 / 12 2006

Bestyrelsesmedlem - Jesper Jensen

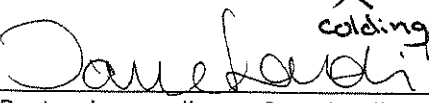
København, den 12/12 2006


Bestyrelsesmedlem - Søren Fischer Jepsen

København, den 12 / 12 2006


Bestyrelsesmedlem - Seema Jiwani

København, den / 2006


Bestyrelsesmedlem - Jane Lardi