

SMEjendomme

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

Dato: 16. april 2007
J.nr. 255

Referat af ordinær generalforsamling den 29. marts 2007

A/B Søterrasserne I

Torsdag den 29. marts 2007 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i aulaen på Mørkhøj Skole, hvor formand Kasper Holm bød velkommen.

26 andelshavere var tilstede. Derudover var 4 repræsenteret ved fuldmagter, og 10 andelshavere som ikke var fremmødt af i alt 40 andelshavere.

Ad dagsordenens pkt. 1 – valg af dirigent og referent:

Advokat Thomas Marker fra SMEjendomme blev valgt som dirigent og konstaterede at den ordinære generalforsamling var lovlig varslet. Louise Holmen fra SMEjendomme var referent.

Ad dagsordenens pkt. 2 - Bestyrelsen beretning:

Kasper Holm fremlagde bestyrelsens beretning. Kasper Holm belyste, at man på nuværende tidspunkt stadig har udeståender med Sjælsø Gruppen. De er ikke blevet færdige før jul som aftalt, fejludbedringerne er derfor stadig igangværende. Foreningens sagkyndige arkitekt Per Nordahl Svendsen og bestyrelsen er derfor stadig meget involveret i sagen.

Med hensyn til rengøringen, har bestyrelsen efter 2 forsøg nu fundet et stabilt og grundigt rengøringsfirma, Mariannes Rengøring. Som bestyrelsen håber at man i fremtiden vil være tilfreds med rengøringen. Derudover er der blevet ansat en til at håndtere husholdningsaffald, så det derfor ikke længere er bestyrelsen der kører containerne op og ned fra kælderen. Derfor beder bestyrelsen alle vise større respekt ved håndtering af affald.

Med stor hjælp fra JaKob Brynitz, 23, st. th. er bestyrelsen i fuld gang med den lovede hjemmeside. Alle vil blive informeret når den er færdig. Hjemmesiden vil blive brugt til nyheder, kontakt/debat med bestyrelsen og andre beboere samt venteliste med mere. Navnet er gyngemoseparkvej19-23.dk

På grund af ulovlig fremleje, er bestyrelsen på nuværende tidspunkt ved at køre en eksklusionssag mod Kenneth Madsen, 19, st. th.

Ad dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse:

Thomas Marker fra SMEjendomme forelagde foreningens regnskab, hvor de væsentligste detaljer blev forklaret.

Noteringen på side 8 vedrørende den tinglyste jordforurening. Thomas Marker havde forinden generalforsamlingen undersøgt denne notering hos kommunen. Kommunen siger at det formentlig er en fejl i forbindelse med udstykningen af ejendommen. Thomas Marker arbejder videre med sagen.

Ove Larsen kommenterede, at han ligeledes var overbevist om, at det er en fejl, og at der derved ikke er forurening på forenings jord.

Mange andelshavere var forståeligt foruroligede, men Thomas Marker vil undersøge fejlen med henblik på at få det fjernet.

Ole Pedersen spurgte til fejl og mangler, idet der er blevet kigget på de indvendige mangler, men hvad med de udvendige? Altanerne skulle være udbedret. Der har været én ude og lave stikprøver på 7-8 lejligheder, som er 25 % af ejendommen, netop for at finde fejl og dem som måtte være gennemgående for andre lejligheder også. Der hvor man finder fejl, skulle man efterfølgende have tjekket alle lejligheder for samme fejl. Det skulle Sjælsø Gruppen have gjort.

Karen Vorborg ville vide hvilke problemer andre havde haft. Så man kan vide hvad man skal tjekke efter. Kasper Holm tilføjede til dette at der ved eksempel fejl som isolering, blive alle tjekket. Jakob Brynitz mente, at hvis alle fik oplysninger om fejlene, kunne alle have mulighed for at tjekke efter ved ens egen lejlighed. Man kunne lave en liste med fejl som alle skulle være opmærksomme på. Kasper Holm mente, at det var en god idé med en sådan liste, eksempelvis ved fejlen med isolering af vinduer. Jesper Jensen mente, at man kunne supplere med en liste når fejlene også er lavet. Per Bo Karlsen vil gerne høre hvilke konsekvenser der måtte værre overfor Sjælsø Gruppen, for på nuværende tidspunkt er der ikke sket så meget. Kasper Holm fortalte at det vil blive for dyrt at få en domstol til at dømme i sagen. Claus Andersen mente at der stadig var mange skader som revner mv. Kasper sagde at de enkelte beboere måtte reagere ved fejl ved den enkelte lejlighed, og fællesarealerne vil den byggesagkyndige gennemgå. Det skal laves ved en 1 års gennemgang.

Anders Bang Christoffersen mente, at der mangler information fra bestyrelsen, som man eventuelt kan give i opgange og på nettet. Herunder referater fra møderne med Sjælsø Gruppen. Kasper Holm sagde, at man godt kunne lave referater, men at bestyrelsen ikke ved meget mere end resten. Man bliver dårligt informeret af Sjælsø Gruppen, og man får aldrig et konkret svar. Men bestyrelsen vil gerne lave referater. Thomas Marker har rykket rådgiver Per Nordahl og Sjælsø Gruppen med hensyn til garantier. Man overvejer at udskyde 1 års gennemgangen, da der er så mange fejl og mangler. Katrine Løth Breusch spurgte med hensyn til blæsevejr og stormsikring. Kasper Holm og Jesper Jensen fra bestyrelsen sagde hertil, at Sjælsø skal erstatte eventuelle skader og at de skal være byggesikret. Tove Nørgaard havde selv prøvet det, og der var ingen problemer med det.

Jørgen Vistisen mente også, at man ikke får nok at vide fra bestyrelsen. Alle burde kæmpe fælles. Man burde nok få at vide hvad rådgiveren har lavet for sit honorar, evt. skriftligt. Kasper Holm bekræfter at bestyrelsen gerne vil gøre me-

re. Fejl og mangellisten som er lavet med rådgiver Per Nordahl er afleveret til Sjælsø Gruppen. De skulle være færdige den 23. december 2006, men de har lavet en ny tidsplan. Når Per Nordahl er med til møderne nu, mener bestyrelsen at Sjælsø nu hører hvad der bliver sagt, og at vi nu får ret. Udgiften til rådgiveren er godt givet ud.

Ove Larsen fortalte også, at de har haft problemer med strømmen og aflæsningen heraf. Måler og strømforbrug passer ikke med det reelle forbrug. Kasper Holm konstaterede at flere havde fejl med målere, så man måtte holde øje hver især.

Thomas Marker fortalte, at refusionen fra Nielsen og Thomsen stadig er under afvikling. Thomas Marker kom frem til sidste side i regnskabet omhandlende andelskronen. Andelsværdien er regnet ud for de enkelte lejligheder på sidste side, men gældende at de alle forslås en stigning på 3,15 gange. Marianne Jensen fortalte, at hendes andelsværdi ikke er korrekt, da der senere er blevet lavet om på målene i de 2 penthouselejligheder. Dette vil administrator undersøge.

Jakob (23, st.th) spurgte, hvad det betød at andelskronen stiger, og om det har nogen anden relevans end hvis man skal sælge. Thomas Marker fortalte, at det kun er relevant ved eventuelt finansiering, belåning og ved salg. Det der bliver besluttet, at andelsværdien skal lyde på efter generalforsamlingen er også det maksimale man må tage for sin andel. Man kan dog altid sælge til en lavere værdi, hvis det ikke er muligt at få den solgt til den maksimale værdi.

Regnskabet herunder andelskronens værdi blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af næste års budget til godkendelse:

Thomas Marker fremlagde næste års budget, som er fastsat efter de budgetter Sjælsø Gruppen har lavet med en stigning på ca. 3%. De nye renter er også regnet med i budgettet.

Budgettet samt en 3% stigning i boligafgift pr. 1/1 2007 blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 a – Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13:

Forslaget blev fremlagt af Thomas Marker, der forklarede at forslaget lød på at man i vedtægternes § 13 vil slette punkt C, således at de eksterne ventelister udgår. Dermed erstattes punkt C af punkt D. Dette er fordi man ikke ser nogle nødvendighed i at have en ekstern venteliste, da andelsværdien nu er blevet så høj. Man vil beholde den interne venteliste, og er ingen her interesseret er det frit for hvem man vil sælge til. Jesper Jensen tilføjede, at man beholder punkt D af praktisk betydning. Thomas Marker fortalte endvidere, at salget skal gå gennem administrationen og bestyrelsen med hensyn til den interne venteliste. Administrator står for det praktiske, herunder udarbejdelse af købsaftale og indkaldelse af vurderingsmand. Man kan således selv finde en køber evt. via avis eller mægler, når den interne venteliste er gennemgået.

Ole Pedersen spurgte hvor langt den interne liste var kommet. Hertil svarede Kasper Holm, at den lige var blevet færdig. Søren Jepsen tilføjede, at man vil ligge den på nettet, og at man har trukket lod blandt de nu 3 stående herpå.

Thomas Marker sagde afslutningsvis, at der til denne ændring af vedtægterne skal 2/3 flertal til. Alle var dog enige i vedtægtsændringen, som således blev vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 B – forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til at omlægge lån:

Thomas Marker fremsatte forslaget for generalforsamlingen, som et punkt der gør det lettere for bestyrelsen at træffe en hurtig og fornuftig beslutning, hvis det skulle være nødvendigt.

Jesper Warming Hansen spurgte om hvad det skulle bruges til, og hvis bestyrelsen ikke kunne finde på reelle argumenter, mente han at forslaget skulle frafalde. Thomas Marker sagde, at det sparer foreningen for en ekstraordinær generalforsamling, såfremt det skulle være nødvendigt med en låneomlægning. Samtidig kunne det være en beslutning, der skulle træffes hurtigt. Jesper Warming Hansen tilføjer, at det vil være bedre hvis der i forslaget lå en rentebesparelse. Ole Pedersen Støttede op om bestyrelsen forslag.

Ved afstemningen var 2 imod samt en fuldmagt, resten stemte for, derfor blev forslaget vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 C – forslag fra bestyrelsen om husorden:

Kasper Holm læste forslaget til husorden op, som alle havde fået. Der blev spurgt til en containerplads til foreningen, idet man godt kunne forstå at folk dumpede deres affald, når der ingen steder var at gøre af det. Kasper Holm fortalte, at grundejerforeningen (Sjælsø) ikke mener, at de er forpligtet til at sætte en container op. Andelsforeningen ejer kun til soklen. Helle(21,2. tv.) tilføjede, at det røde træ lager bliver lavet til kildesortering. Jesper Jensen sagde, at der pr. 1. januar 2007 skal opføres kildesortering, derfor presser kommunen også på.

Tina Bach Nielsen kom ind på beboerforslaget vedrørende et tidsrum for at skakke affald. Kasper Holm hilste alle forslag velkomne, og sagde at man sagtens kunne blive enige om et tidsrum. Kasper havde spurgt Sjælsø Gruppen om man kunne gøre noget ved støjen. Her kom man frem til, at det skal undersøges med lydkrav som skal overholdes, og hvis det ikke gør det, skal Sjælsø Gruppen lave det om. Tidsrummet for at skakke affald blev vedtaget til tidsrummet 07.00-22.00. Kasper Holm fortalte desuden, at man ville investere i at rengøre containerne og komme poser i, så de ikke lugter så meget i fremtiden.

Ad dagsordenens pkt. 5 D – Drøftelse om opsætning af markiser:

Kasper Holm indledte med at fortælle, at det selvfølgelig er foreningen der bestemmer. Det er svært at garantere styrken i muren, derfor vil man bede en ingeniør beregne holdbarheden mod et større gebyr, og så vil bestyrelsen gerne høre forsamlingen om deres holdning til opsættelse af markiser. 15 sagde ja til markiser og 14 sagde nej, derfor blev det besluttet at man skulle indhente et overslag over hvad det ville koste at lave en beregning af priser. Grete Jakobsens datter (21, 1. tv.) vil indhente et overslag over, hvad det vil koste at lave en sådan beregning, derefter sendes det rundt med en skriftlig afstemning.

Ad dagsordenens pkt. 6 – valg af medlemmer til bestyrelsen:

Søren Fischer Jepsen, Jane Lardi og Seema Colding Jiwani var på genvalg og blev alle valgt til at fortsætte i bestyrelsen.

Troels Pedersen 21 st. tv., samt Jakob Brynitz (23, st. th.) stillede op som suppleanter i bestyrelsen og blev stemt ind.

Valg af revisor:

DataRevision FRR blev valgt.

Eventuelt:

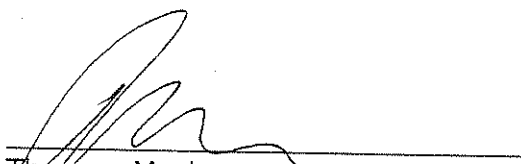
Jesper Jensen havde undret sig over de ekstra 5 parkeringspladser der står og har stået til rådighed for foreningen de sidste 2 måneder. Jesper syntes ikke at det var retfærdigt at 2 bestyrelses medlemmer skulle sætte sig på dem, uden foreningen var klar over det. Kasper Holm fortalte at der ikke var nogen der havde ytret ønske om en parkeringsplads til bil nr. 2, derfor havde de valgt at benytte dem. Men pladserne kunne sagtens blive delt ud, hvis nogle ønskede en plads. Helle Born Kirchheiner mente, at det var magtmisbrug at bestyrelsen ikke havde spurgt foreningen om nogle var interesseret. Kasper Holm slog fast at man bare kan henvende sig til bestyrelsen, hvis man har behov for en ekstraparkeringsplads, men det kendte bestyrelsen ikke pt. til nogle der havde. Ole Pedersen mente ikke, at der var nok pladser til alle. Jane Lardi ville bede grundejerforeningen og en redegørelse for parkeringspladserne.

Birthe Larsen spurgte til vicevært, og her kunne Kasper Holm fortælle at der nu er ansat en til at håndtere affald.

Lotte Dahl ønskede hurtigere at modtage et referat end man gjorde ved sidste generalforsamling. Det tog SMEjendomme til efterretning.

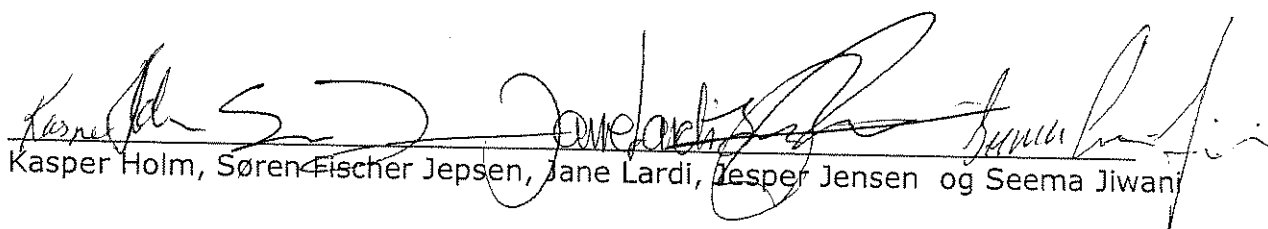
København d. 21/5 2007

Som dirigent:



Thomas Marker

På bestyrelsens vegne:



Kasper Holm, Søren Fischer Jepsen, Jane Lardi, Jesper Jensen og Seema Jiwan

A/B Søterrasserne I

Årsberetning 2007

Lige som sidste år kan vi konstatere at vi stadig ikke er færdige med udbedringen af foreningens fejl og mangler. Dog skal det nævnes at vi efter vores sidste møde i januar, hvor Sjælsø, Per Nordahl Svendsen (vores sagkyndige) og bestyrelsen mødtes, har fået strammet op på udbedringen. Det er aftalt at Sjælsø sender tilbagemelding hver mandag til bestyrelsen med hvilke fejl som er udbedret i ugens løb. Dette har vist sig at være en konstruktiv løsning, da vi nu kan se at de er begyndt at udbedre fejlene.

I det forgangne år er parkeringsrestriktionerne ophævet. Inden ophævelsen fik vi en henvendelse fra Jimmi Klitland, der ønskede en af de ekstra P-tilladelser udleveret. Det fik han selvfølgelig.

Der er nu fri parkering og samtidig er der igen optegnet P-båse. Det kan dog konstateres, at der stadig parkeres uden for båsene. Såsom ved brandvejen samt vejen ved vores hovedindgange. Disse veje skal kunne bruges til redningskøretøjer.

Derfor må der ikke parkeres udenfor båsene.

Såfremt der er klager vedrørende dette skal henvendelse rettes til Grundejerforeningen. Denne bestyres pt. af Finn Henriksen, Sjælsø.

Eksklusionssagen vedr. Kenneth Madsen 19, st. th. Endte med at han selv solgte sin lejlighed. Desværre fik han en del ekstra regninger efter salget. Døren skulle repareres pga. det store Cocio klistermærke, han havde sat på døren. Det rev malingen med af, da det blev fjernet. Endvidere afleverede han ikke alle sine nøgler til køber. Hvilket medførte, at cylindre i hoveddør, postkasse og hængelås skulle lægges om.

De penge Sjælsø havde afsat til rådgivning, 150.000 kr. er nu brugt. Så yderligere bistand fra

Per Nordahl Svendsen, skal betales af vores egen kasse. Bestyrelsen har valgt at fortsætte samarbejdet, da vi er helt overbevidste om at pengene er godt givet ud.

Ved sidste generalforsamling gjorde Marianne, 21, 6. th., opmærksom på at hendes vurdering ikke passede overens med hendes kvm. Dette satte en større sag i gang, hvor det viste sig at

Per Karlsen, 21, 6. tv. havde betalt for meget i husleje siden indflytning og Marianne, 21, 6. th. dermed havde betalt for lidt. Men alt dette skulle der nu være styr på.

Da vi sidste år fik vurderet vores ejendom, lavede vi en kontrakt med Home som Valuar. Vi fik en billigere pris, hvis vi bandt os til at de skulle vurdere ejendommen de næste 3 år. Det er nu sket, og vores vurdering er desværre faldet til 105.000.000 kr. Hvilket selvfølgelig betyder, at værdien på lejlighederne falder en del.

Bestyrelsen anbefaler, at andelskronen sættes til max. Idet det ser ud til at folk, er ved at acceptere de faldne priser. Og derved selv justerer udbudsprisen til den reelle markedsværdi. Dette har også medført, at der nu er kommet lidt gang i salget af lejligheder herude.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen