

Dan-Ejendomme as

**Referat af ordinær generalforsamling
i
A/B Søterrasserne I
afholdt den 3. juni 2010, kl. 18.00
på Mørkhøj Skole, Ilbjerg Allé 25, 2730 Herlev**

Der var repræsenteret 23 andele, heraf 3 ved fuldmagt, af i alt 40 andele. Der var desuden indleveret 3 fuldmagter, som blev erklæret ugyldige som følge af, at hver andelshaver kun kan afgive stemme for 1 fuldmagt, jf. foreningens vedtægter § 22, stk. 5. 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 2010 til godkendelse.
5. Indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen blev afholdt for sent i forhold til vedtægterne, som foreskrev afholdelse af generalforsamling inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Dirigenten oplyste, at det skyldtes forsinket færdiggørelse af regnskab.

Der var ingen protester mod afholdelsen af generalforsamlingen, hvorfor generalforsamlingen blev erklæret lovlig og beslutningsdygtig, dog undtaget beslutning om vedtægtsændring, som krævede 2/3 fremmøde af de stemmeberettigede andelshavere.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Kirsten Andersen fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt som bilag.

Til beretningen tilføjedes:

Grundejerforeningen har fået ny formand og nye parkeringsregler, hvor der er lavet aftale med parkeringsselskabet P24. Indtægter fra bøder fordeles mellem P24 og grundejerforeningen, det var derfor gratis at indgå aftale med P24.

Der blev spurgt om følgende:

- I forbindelse med nye parkeringsregler er der så taget stilling til ansøgning om handicapplads, som et parkeringsudvalg skulle kigge på? Der var intet nyt vedrørende dette.
- Låneomlægninger, hvorfor er der ikke valgt 30 årigt kontantlån med fast rente? Ole Pedersen oplyste, at omlægningen i december 2009 af kr. 30,361 mio. F1 lån til F5 lån matchede det oplæg, som blev drøftet/vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling d. 19. oktober 2009 (renten blev låst for mere end 1 år for at undgå at alle foreningens lån skal rentetilpasses samtidig pr. december 2010).

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

Camilla Scharff gennemgik årsrapporten i hovedtal, herunder at underskuddet for 2009 udgjorde kr. 203.001.

Det bemærkedes, at tilgodehavende boligafgift på ca. kr. 64.000 (note 12) er indfriet i forbindelse med salg af lejlighed.

Bestyrelsen foreslog fastsættelse af andelsværdien til maksimalpris, faktor 1,481.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til årsrapporten blev den herefter enstemmigt godkendt, herunder fastsættelse af andelsværdien til faktor 1.481.

Ad 4 – Forelæggelse og godkendelse af budget

Forslaget til budget blev gennemgået af Camilla Scharff. Det blev oplyst, at der ikke er foreslået stigning i boligafgiften.

Der var afsat kr. 60.000 til grundejerforeningsbidrag, men dette beløb kan ændres såfremt den igangværende sag afsluttes og fordelingstallene ændres.

Der var afsat et beløb til udarbejdelse af EMO-rapport. En andelshaver nævnte, at der tidligere var udarbejdet en energimærkning, som muligvis fortsat var gældende.

Bemærkning: Der er et gyldigt energimærke, som er gældende til år 2012.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5 – Forslag

Camilla Scharff oplyste indledningsvis, at Kim Guhles forslag ikke ville blive behandlet separat, da Jesper Warming Hansens forslag havde samme formål.

a) Jesper Warming Hansens forslag om ændring af vedtægtens § 11.

Jesper Warming Hansen motiverede forslagene, herunder at en del lejligheder har været til salg længe, og det ville hjælpe sælgerne hvis lejlighederne kunne fremlejes i en periode.

Ole Pedersen oplyste at bestyrelsen tidligere havde forespurgt ABF, som fortsat frarådede foreninger at give tilladelse til ubegrænset fremleje, bl.a. på grund af øget slid på ejendommen.

En kort debat fulgte, og herefter blev første forslag om tilladelse til udlejning/fremlejning uden begrænsninger sat til afstemning. Forslaget faldt med overvældende flertal i mod.

Herefter blev andet forslag om tilladelse til udlejning/fremleje opfyldelse af en række betingelser nævnt i vedtægten sat til afstemning. Forslaget faldt med 10 stemmer for, 10 stemmer imod og 3 blanke stemmer.

b) Ingrid Nørup Christiansens forslag om omdeling af post fra bestyrelsen i alle postkasser. Bestyrelsen oplyste, at vigtig information bliver omdelt, samt at udelukkende korte notitser hænges op i opgangene. Det vurderes i hvert enkelt tilfælde om det skal omdeles til alle. Hvis alle notitser mv. skal omdeles, vil det kræve at der indkøbes papir og printer eller lignende til brug for bestyrelsen.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller.

c) Jane Lardis forslag om behandling af træværk hvert 3. år.

Det blev oplyst, at det på en tidligere generalforsamling er besluttet, at træværket skal behandles, men at ikke alle havde fået det gjort. Sanktionen for ikke at efterleve en generalforsamlingsbeslutning om vedligeholdelsesarbejde findes i vedtægtens § 9.5, hvorefter en andelshaver kan ekskluderes såfremt påbud om vedligeholdelse ikke efterkommes.

Det blev diskuteret om træværket behøvede vedligeholdelse og i givet fald hvor ofte. Det drøftedes desuden om der kunne nøjes med vedligeholdelse af synlige, lodrette flader.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med 10 stemmer for, 9 imod og 4 blanke.

d) Jane Lardis forslag om afholdelse af fælles arbejdsdag.

Jane Lardi oplyste, at der tidligere havde været aftalt arbejdsdage, som var blevet aflyst.

Det blev diskuteret hvilke typer arbejde, der eventuelt skulle indgå på en arbejdsdag og flere tilkendegav, at der ikke var interesse for en oprydningsdag, da det måtte være de enkelte beboere, som havde opmagasineret/efterladt effekter, der måtte sørge for fjernelse af dette. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Det blev desuden nævnt, at der skulle være en arbejdsskadeforsikring (*dette er indeholdt i bygningsforsikring hos Nykredit*).

Forslaget blev vedtaget med 13 stemmer for.

Ad 6 – Valg af bestyrelse

Kirsten Andersen opstillede til posten som formand, og blev enstemmigt valgt.

Ole Pedersen var på valg og genopstillede. Som ny bestyrelsesmedlemmer opstillede Jannik Hillingsøe til en 2-årig post og Alice Steiner til en 1-årig post. Alle blev enstemmigt valgt.

Som suppleant opstillede Ingrid Nørup Christiansen, som blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsens sammensætning var derefter således:

Formand Kirsten Andersen	Gyngemose Parkvej 21, st. tv.	På valg i 2012
Lise Vork	Gyngemose Parkvej 19, st. tv.	På valg i 2011
Ole Pedersen	Gyngemose Parkvej 23, 6. tv.	På valg i 2012
Jannik Hillingsøe	Gyngemose Parkvej 23, 1. th.	På valg i 2012
Alice Steiner	Gyngemose Parkvej 21, 2. tv.	På valg i 2011
Supp. Ingrid Nørup Christiansen	Gyngemose Parkvej 19, 2. tv.	På valg i 2011

Ad 7 – Valg af revisor

Bestyrelsen bad om bemyndigelse til eventuelt at vælge ny revisor såfremt de ønskede det, hvilket blev enstemmigt besluttet.

Ad 8 – Eventuelt

Følgende emner blev bl.a. nævnt under punktet:

- Varmeregnskab – er på vej, sendes så snart det modtages.
- Altanplader – bestyrelsen har nogle stående, men der er ikke ubegrænset antal til hver. Hvis nogen har en plade eller to de kan undvære, er der andre, som ønsker flere.
- Problemer med vand som ikke bliver varmt – flere i nr. 19 har problemer. Venligst læg en seddel til bestyrelsen om dette, så der kan kigges på det samlet.
- Dørstoppere til opgangsdøre så måtterne ikke ødelægges. Bestyrelsen kigger på det.
- Omdannelse til ejerlejligheder – bestyrelsen har fået henvendelse om, at Nykredit gerne vil holde møde om proceduren ved omdannelse, men det kræver 100% enighed blandt andelshaverne. Da der allerede var flere som havde tilkendegivet at de ikke var interesserede, var det ikke aktuelt med afholdelse af et sådant møde.
- Kloakproblemer – der er stadig problemer med nr. 23, hvor der kører en sag. Hvis andre har problemer med afløb bedes det meddelt bestyrelsen.
- Oliering af trapper skal undersøges nærmere.
- Alle henvendelser til grundejerforeningen skal ske via bestyrelsen.

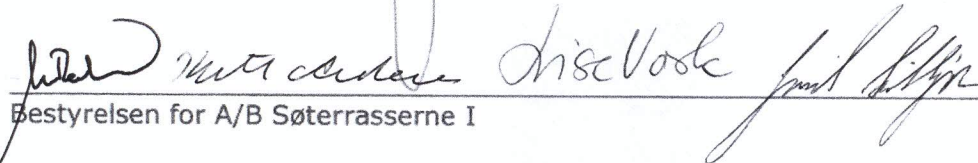
- Rengøringen er ikke optimal, men foreningen får hvad der betales for.
- Kommende låneomlægninger – der blev udtrykt ønske om at der inkluderedes beregning for låntyper med afdrag. Bestyrelsen vil tage dette til efterretning.

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.00.

Gladsaxe, den 22 / 6 - 2010



Dirigent/referent Camilla Scharff



Bestyrelsen for A/B Søterrasserne I

Beretning 2009-2010

For bestyrelsen har det været et udfordrende år. Vi startede med en bestyrelse, hvor alle medlemmer var nye, bortset fra formanden. Efter et par måneder meddelte formanden, at han af arbejdsmæssige og personlige årsager ikke kunne deltage i bestyrelsesarbejdet de næste måneder, samt at han overvejede om han ville fortsætte. Vi havde på dette tidspunkt endnu ikke konstitueret os med næstformand. Vi klarede os på bedste beskud gennem sommeren 2009 og holdt bestyrelsesmøder uden formand.

Den 16.8.2009 meddelte formanden, at han trækker sig med øjeblikkelig varsel. De resterende kunne konstatere, at ingen ønskede at overtage formandsposten. Vi tog et møde med administrator og bad om hjælp. Vi fik at vide, at vi skulle konstituere os med en midlertidig formand indtil en evt. ekstraordinær generalforsamling og at det nok ville kræve en del af en udenfor bestyrelsen til at stille op som formand, samt at foreningen skulle have en formand. Hvis en ekstraordinær generalforsamling ikke kunne få valgt en formand, måtte man indkalde til en ny indtil det lykkedes. I perioden indtil det lykkedes skulle den midlertidige formand fungere.

Efter at have tygget på den og set i lyset af den forestående vigtige fornyelse af vores lån, lovede undertegnede at tage posten som formand og fik løfte fra de øvrige om, at vi ville deles om arbejdet. Det var jo ikke fordi, at vi ikke havde lyst, men der var bare ingen af os, som havde den fornødne tid. Vi har nu fungeret ca. 1/2 til 3/4 år og er ved at få fod på tingene.

Og hvad har vi så beskæftiget os med:

Vi fik i december omlagt vores F1-lån på kr. 30.361.000 til et F5-lån med en fast rente på 3,3420%, som vi har orienteret om ved opslag i opgangene.

Vi har haft sagen med lejligheden 23, st. th. (Brian og Christina), hvor det lykkedes at få foreningens forsikring til at anerkende kloakskaden på deres entregulv. I marts fik de så igen problemer, denne gang med opstigende sæbevand.

Der har også været problemer i nr. 21, 3.tv., 1.tv. og st.th. Her er det mere larm fra afløbene og meget generende lugtgener. 3. tv. har problemer med at vandlåsen tømmes for vand.

Vi fik derfor en kloakmand til at foretage en kikkertundersøgelse. Vi har fået undersøgelsen på en dvd og en skriftlig udtalelse fra kloakmanden, som vi er ved at behandle.

Vi omdelte spørgeskemaer om el-problemer. Det gav ikke meget andet end det som kom op på sidste generalforsamling: forkert el-tilslutning ved komfuret, problem i badeværelset med kortslutning og en havde haft 20w pærer siddende i køkkenspottene.

Problemet med forkert el-tilslutning ved komfuret ser ud til at være generelt, hvorfor vi går i dialog med Sjælsø. De øvrige ting ser ud til at være enlige svaler, hvorfor her ikke skønnes at være noget at gå videre med.

Problemerne med åbningen af indgangsdørene fra terrassensiden med chips skyldtes problemer med vand i udendørslamperne. Generelt er der valgt billige løsninger med få grupper, hvilket gør at det kan være svært at finde synderen, når vi har problemer, men det burde virke nu. Og vi har elektrikerens ord for, at der ikke er noget ulovligt, hvilket gør at det ikke er noget, vi kan gå videre til Sjælsø med. Hvis det fortsat giver problemer, vil vi overveje at bekoste at få lavet flere grupper, så det ikke er så tidskrævende at finde fejlen, når der er problemer.

Vi har også brugt megen tid på at samle op på og få overblik over mangellisten på de fælles ting. Vi mangler p.t. kun at få tjekket de sidste ting med Per Nordahl. Vi afventer afgørelse på nr. 23. st. th., så vi kun skal have fat i ham en gang.

Vi har deltaget i grundejerforeningens generalforsamling 2009, hvor det viste sig, at det kun var max 2 fra hver forenings bestyrelse, som havde møderet. Vi beklager, at vi havde sat opslag op om at alle kunne deltage - sådan var det iflg. udkastet til en kommende grundejerforenings vedtægter i vores salgsmateriale, men der var åbenbart senere vedtaget noget andet. Jeg har i nogle måneder jagtet de rigtige vedtægter, og har endnu ikke modtaget dem. Jeg har dog fundet et udkast i foreningens materiale, som ganske rigtigt udsiger at det er bestyrelsen som repræsenterer de enkelte foreninger i grundejerforeningen.

Vi har senere deltaget i den ekstraordinære general forsamling, da regnskabet ikke var klar til den ordinære generalforsamling - man er ikke enige med Sjælsø i, hvilken periode og for hvilke områder grundejerforeningen skal betale vedligeholdelsen. Denne uenighed skal afgøres ved en retssag, da man ikke kan opnå enighed. På den ekstraordinære generalforsamling var fordelingsnøglerne for de enkelte foreninger heller ikke helt på plads.

Sidste torsdag var vi til ordinær generalforsamling 2010. Her kom fordelingsnøglen på plads, men den vil stadig kunne ændre sig, hvis Sjælsø vinder retssagen. I øvrigt vil selve retssagen jo også betyde en udgift til advokathjælp, så det er derfor stadig svært at budgettere udgiften til grundejerforeningen.

Fra generalforsamlingen kan nævnes, at grundejerforeningen fik ny formand Ronnie Engelhardt Andersen fra Åkandehusene, samt at der blev vedtaget parkeringsregler for området. Reglerne er stort set de samme som i dag, at der kun må parkeres i afmærkede båse. Det nye er, at der ansættes et parkeringsselskab - Park 24 - til at håndhæve reglerne. Indtægterne fra evt. bøder, vil blive fordelt ligeligt mellem parkeringsselskabet og grundejerforeningen, hvorfor det ikke koster noget at ansætte parkeringsselskabet. Der vil komme nærmere information, når reglerne træder i kraft.

Vi har også gang i, at kunne lave nye chips til at åbne vores indgangsdøre. Vi har gennem en kontakt fra blok B fået en adresse til, hvor de køber deres, så nu skal vi blot finde ud af, hvordan man koder dem, hvilket efter erfaringerne fra blok B ikke bare er lige til. Men vi arbejder på sagen og har fået hjælp fra Jannik, nr. 23, 1.th., så vi håber, at der er lys forude.

Vi har indgået kontrakt om rensning af filtre i affaldsskaktene med dem som i sin tid har lavet det. Årsagen til lugtgener fra affaldsskaktene, især i forbindelse med skraldekonflikten, skyldtes at filtrene oppe på taget var tilstoppede - de er nu blevet rensset og udluftningen af affaldsskaktene skulle nu fungere igen.

Der er udtrykt ønske om at få navneskilt på dørene, så man kan se hvem, der bor hvor, når man kommer ud af elevatoren. Da blok B og C har samme ønske og er i gang med at se på en løsning, afventer vi p.t., hvad de finder ud af.

Vi har flere gange påtalt, at der står ting i kældergangene og på opgangene, men ingen reagerer på det, så vi ved snart ikke, hvad vi skal gøre for at råde de pågældende op - men ellers må foreningen jo bekoste at få det fjernet, hvilket vil svare til en udgift til alle på ca. 1/40 af beløbet.

Alternativet er jo en fælles arbejdsdag, som der jo ikke var den store stemning for sidste år, især ikke at den skulle være tvungen, men det er vel heller ikke rimeligt, at de som har sat tingene, blot kan blive væk fra arbejdsdagen og lade de øvrige fjerne det.

Med hensyn til salæret på de 75.000 kr. for låneomlægningen i 2008, som vores tidligere administrator Marker havde hævet og som gav anledning til vores skift af administrator til Dan-ejendomme, har vi gennemgået foreningens korrespondance med Marker herom.

Iflg. Markers åbningskrivelse vedr. låneomlægningen i 2008 fremgår det tydeligt, at han forventer et salær på 2% . Ingen steder i den

efterfølgende korrespondance anfægtes dette salær.

Vi mener derfor ikke, at vi vil have nogen chance for at få de 75.000 kr. retur, især ikke da posten var indregnet i regnskabet for 2008, som jo blev godkendt på generalforsamlingen i 2009. Vi foretager derfor ikke yderligere i sagen.

Vi har haft kontakt til Home vedr. omdannelse til ejerlejligheder. De mener, at der findes en mulighed, men den er omstændelig og vil formentlig kræve, at alle 40 andele er enige herom.

Hvis der er bred interesse i foreningen, vil de gerne stille op til et møde og fortælle herom.

Vi er i gang med at se på vores vedtægter, husorden og salgsprocedure med henblik på at få dem ændret, så de hænger sammen med det der reelt gælder og sker i vores forening. Vi havde håbet, at vi kunne have haft det klar til behandling på denne generalforsamling, men det kunne desværre ikke nås. Når vi er færdige med behandlingen, vil vi evt. indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Den sidste halvanden måneds tid har vi hovedsagelig brugt på at få vristet et regnskab ud af vores administrator og med passende tid, så vi også havde en mulighed for at kunne lægge navn til indholdet. Og vi kan selvfølgelig endnu en gang kun beklage, at det blev nødvendigt at udskyde generalforsamlingen, så vi først blev i stand til at holde den i dag den 3.6. med en overskridelse af fristen i vores vedtægter på lidt over en måned. Til slut vil vi bare gøre opmærksom på, at vi p.t. kun er 3 tilbage i bestyrelsen og at hvis vi ønsker en velfungerende forening, er det alt, alt for lidt.

Der er masser af ønsker og forventninger fra alle til, hvad vi som forening kunne tænke os, men det kræver altså, at nogen er villige til at lægge denne ulønnede indsats, så derfor ser vi frem til, at mange af jer stiller op til en bestyrelsespost, når vi når til dette punkt på dagsordenen.