

Referat af generalforsamling

TIRSDAG DEN 26. NOVEMBER 2013 I DANNEBO II-FÆLLESHUS

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse, og beslutning om evt. ændret boligafgift
 3. Vedtagelse af á conto-indbetaling for vandforbrug 2014
 4. Eventuelle indkomne forslag
 5. Eventuelt
- 1 Formand Torsten Christensen(TC) bød velkommen, især til de nye andelshavere:
- Karen Marie Ahlmann-Ohlsen (116)
 - Margit Østergaard (154) og
 - Katja, Jesper og Oliver Valant (128)
- TC bad derefter om 1 minuts stilhed til minde om de tre andelshavere som er afgået ved døden siden sidste generalforsamling:
- Erik Stendevad (116)
 - Per Svendsen (140) og
 - Henning Rasmussen (120)
- TC konstaterede generalforsamlingen lovligt indvarslet og foreslog foreningens fungerende næstformand, Anni Rasmussen, som dirigent. Hun valgtes med akklamation, uden modkandidater. Som stemmetællere valgtes Silja og Vita fra salen, samt Jørgen Oechsler fra bestyrelsen. Der var mødt 28 andelshavere og afgivet 3 fuldmagter, i alt 31 stemmeberettigede, hvorved forsamlingen var fuldt beslutningsdygtig.
2. Administrator Carsten Petersen(CP) fremlagde budget for 2014, jævnfør vedlæg til generalforsamlingsindkaldelsen.

Til de enkelte punkter blev særligt bemærket:

- Lånet er med fast ydelse og variabel rente, hvilket med den nuværende lave rentesats betyder, at vi betaler et større afdrag på hovedstolen end oprindeligt ventet.
- Gartnerudgiften går ned, sfa kontrakt med ny gartner.
- Snerydningsbudgettet er overskredet for i år, budgettet afspejler den gennemsnitlige udgift.
- Vejbelysningsudgiften ventes at stige, på trods af de nye energioekonomiske lamper. Dette skyldes en varslet 15% stigning i grønne afgifter.
- Der har været lav afskrivning på energimærkning de senere år, denne vil stige, idet vi nu skal have ny energimærkning, som skal afskrives over 7 år.
- "Gebyrer" dækker gebyrer ved salg, samt indbetalte gebyrer for manglende deltagelse i havedage.

Budgettet blev godkendt med akklamation.

3. A contobetalingen foreslås sat op, jævnfør vedlæg til generalforsamlingsindkaldelsen. CP forklarede, at den øgede betaling skyldes stigning i vandafledningsafgiften, blandt andet grundet diverse klimatiltag i Kokkedal. De nye á contobeløb blev godkendt med akklamation.
4. Malene (170) havde søgt om tilladelse til at anlægge have og –dør på østsiden af sin bolig. I direkte af følge af dette forslag stillede bestyrelsen forslag om, såfremt Malenes ansøgning blev vedtaget, at der generelt blev givet tilladelse til etablering af dør- og/eller have mod østliggende fællesareal. Bestyrelsen skulle da arbejde videre med endeligt udkast og med at få disse ændringer godkendt af kommunen, til fremlæggelse på forårets generalforsamling.

Forslagene affødte livlig og til dels følelsesladet diskussion blandt en del andelshavere.

Tilhængere anførte blandt andet, at det var uretfærdigt, at nogle andelshavere havde have til begge sider og nogle kun til den ene, når boligstørrelse og dermed –afgift var den samme, at det var vigtigt at gøre foreningen attraktiv for potentielle købere, og at huse med ensidet have lå længere til salg end huse med tosidet.

Modstanderne mente, at folk vidste, hvad de købte og at ensidet have derfor ikke kunne komme som en overraskelse. Der er i forvejen forskel på havestørrelsen til andele af samme størrelse i samme række. Man købte for at bo, ikke for at sælge. Andelshavere fra blokkene 7, 8 og 9 (150 - 166) havde også vidst, at de købte andele med et bredt åbent fællesareal uden for haven og mente, at haver ud til fællesarealet fra blokkene vest for dette fællesareal, ville nedsætte værdien af andelene øst for. Det blev spurgt om hjemmel i vedtægterne til etablering af dør og/eller have. I den forbindelse vistes til §11 i andelsforeningens vedtægter, ifølge hvilken bestyrelsen kan

nægte at godkende en forandring, dersom den skønnes at være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

En andelshaver ønskede at vi bibeholdt de rene linier og havde glæde af kigget ned ad fællesarealerne. Der blev advaret mod Dannebo II's "kolonihavestil" som blev vurderet lidet attraktiv.

En andelshaver rejste spørgsmålet om betaling fra andelshavere, som fik udloddet dele af det til nu fællesdisponerede område og compensation til de øvrige for tabet. Betalingen kunne f.eks. gå til nedbetaling af vores lån. Alternativt, kunne de øvrige andelshavere få mulighed for at udvide deres nuværende haveareal. Det blev foreslået at bede ABF om råd og vejledning.

Det blev også foreslået at der ved afstemning og eventuel videre behandling blev skelnet mellem etablering af dør alene og af dør plus have.

Endelig blev der opfordret til at kontakte Dannebo II og III for at høre, hvordan de havde håndteret tilsvarende spørgsmål.

Efter en længere meningsudveksling besluttede Malene at trække sit forslag og der blev stemt om bestyrelsens forslag. Eftersom der er tale om en væsentlig ændring, hørte forslaget under vedtægternes §27, stk. 2 der kræver 2/3 fremmøde og at 2/3 af fremmødte er for. Resultatet var 24 stemmer for og 7 imod. Forslaget var dermed vedtaget.

5. Cykelskure. Bodil viste til bestyrelsesmøde af 23. oktober og spurgte, om etablering af cykelskure var vedtaget. TC oplyste, at der er arbejdet med forskellige modeller for skure og halvtag, men intet er vedtaget. Der har været nogle meget dyre forslag, men det er muligt med simple halvtag for enden af skurrækkerne, og i samme stil. Man mangler oversigt over, hvor stort behovet er. Bodil foreslog en husstandsundersøgelse for at klarlægge behovet. Vibeke mente at cykelhalvtag var en god ide og bedre, end at cyklerne stod og flød rundt omkring.

Thomas noterede, at vi betaler højere boligafgift end de gør i Dannebo II. Af hensyn til enlige med begrænsede midler spurgte han, om det var muligt at udstrække nedbetalingen af lånet, og dermed give mulighed for lavere husleje. CP svarede, at det var muligt, dersom generalforsamlingen vedtog nedsat afdrag eller ændret låntype. Han anførte videre, at inkluderet facadeprojektet ligger vi mellem II og III. Vibeke oplyste, at det p.t. var muligt at forhandle gode betingelser i bankerne, især hvis man var flere. CP svarede at Jacob og han tidligere har undersøgt dette. Det er ikke relevant med fælleslån, og ændring af vores lån vil ikke give meget, så længe renten vi har, er så lav.

Dan mente, at siden vi nu afdrager mere end afskrivningen, ville en forlængelse af nedbetalingsperioden med 10-15 år kunne reducere boligafgiften med 1000 kr. CP gjorde opmærksom på, at vore betingelser er baseret på et tilsvarende fastforrentet lån med nedbetaling over samme

periode. Vi har flydende rente og fastrenten er så meget højere at der på nuværende tidspunkt ikke er noget at hente. Lånet kan eventuelt lægges om senere.

Ulla mindede om, at dersom boligafgiften går ned, vil de, som nu får boligstøtte, miste denne. Dan afviste dette og sagde at han havde regnet på det, CP gjorde opmærksom på, at det var med en anden rentesats.

Der var ikke flere som ønskede ordet. TC takkede af og overrakte dirigentgave til Anni Rasmussen.

Generalforsamlingen slut omkring klokken 21.30

28. november 2013
Anne Moustgaard (referent)

Formand: Torsten Christensen

Næstformand: Anni Rasmussen

Bestyrelsesmedlem: Jørgen Oechsler

Bestyrelsesmedlem: Christa Vogt
