



År 2009, torsdag den 30. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sordam Dossering 59 A-K i Nazaret Kirke.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning (forefindes på side 6 i årsrapporten for 2008).
4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.
5. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
6. Indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens to realkreditlån (5% Realkredit Danmark, opr. kr. 13.892.000 samt 5% Realkredit Danmark, opr. kr. 2.009.000), såfremt der er økonomisk vinding herved.
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge realkreditlånet 7% Realkredit Danmark, opr. kr. 15.684.000, hvis renten kommer ned på 5% eller derunder.
7. Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

 - a) Formand Birger Nygaard (59 G, st.) - ønsker ikke genvalg. Bestyrelsen indstiller Mads Jensen som ny formand.
 - b) Bestyrelsesmedlem Tinna Milsted (59 I, 2.) - ønsker ikke genvalg.
 - c) Bestyrelsesmedlem Katrin Ragnars (59 E, 1.th.) - ønsker ikke genvalg.

Såfremt Mads Jensen bliver valgt som formand, skal der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Birger Nygaard er villig til dette valg.

 - d) Valg af 2 suppleanter.
8. Eventuelt.

Birger Nygaard bød velkommen til generalforsamlingen, herunder en særlig velkomst til nye og "hjemvendte" andelshavere.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 40 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt ud af i alt 59 andelshavere. Herudover deltog advokat Henrik Oehlenschläger, revisor Rolf Lind samt administrator Karin Andersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.



Ad 1 Valg af dirigent

Advokat Henrik Oehlenschläger blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Dirigenten orienterede om, at der rettidigt var indkommet forslag til behandling under punkt 6 og oplyste, at ændring af vedtægterne krævede, at 2/3 stemte for forslaget.

Ad 2 Valg af referent

Administrator Karin Andersen blev valgt som referent.

Ad 3 Bestyrelsens beretning (forefindes på side 6 i årsrapporten for 2008)

Formanden orienterede om, at bestyrelsen havde indkaldt beboerne i de ikke-sammenlagte lejligheder for blandt andet at orientere om muligheden for tilskud fra kommunen i forbindelse med etablering af toilet og bad. Bestyrelsen ville arbejde på at nedsætte et udvalg, som skulle udarbejde forslag til etablering af toilet og bad.

Bestyrelsen havde udsendt en skrivelse om opsætning af HPFI-relæ, som var lovpligtigt pr. 1. juli 2008. Bestyrelsen manglede tilbagemeldinger fra enkelte andelshavere, og formanden opfordrede disse til at henvende sig til bestyrelsen.

Foreningens vicevært havde gjort bestyrelsen opmærksom på, at det ofte var umuligt at gøre rent på trapperne, fordi der blev opbevaret diverse effekter. Ifølge brandmyndighederne var det ikke tilladt at have ting stående i trappeopgange. Fremover ville der blive hængt sedler op i opgangene med oplysning om, hvilke datoer der ville blive ordnet trapper.

Der ville i den nærmeste fremtid blive afholdt arbejdsweekend.

Foreningen ville blive 25 år senere på året, og bestyrelsen skulle i den anledning i gang med at arrangere en fest.

Formanden takkede Katrin Ragnars, Tinna Milsted og Bettina Skovmand for deres arbejde i bestyrelsen og nævnte, at Bettina Skovmand dog ville fortsætte med at renskrive beboerinformationerne samt uddele disse.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

En andelshaver havde været nede i cigarkassen for at hente en opdateret vedligeholdelsesplan, men der var ikke nogen, og formanden beklagede, at han havde glemt at lægge den ned i cigarkassen.

En andelshaver ville vide, hvorfor antennebidraget var steget med ca. 60%.

Revisor forklarede, at det opkrævede antennebidrag ikke var blevet reguleret gennem flere år, og at foreningen derved længe havde haft underskud på antenneregnskabet. Bestyrelsen havde nu valgt at udgiftsføre dette underskud og få reguleret opkrævningerne hos andelshaverne.



Administrator tilføjede, at andelshaverne pr. 1. maj 2009 ville blive opkrævet det beløb, som foreningen blev opkrævet fra YouSee. Den mindre opkrævning i perioden 1. januar – 30. april 2009 ville give et underskud i antenneregnskabet, som bestyrelsen havde valgt at udgiftsføre i den kommende årsrapport for 2009.

Formanden opfordrede til, at foreningen undersøgte markedet for at finde en bedre og billigere antenneudbyder.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, blev denne taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Revisor gennemgik årsrapporten for 2008, der viste et overskud på kr. 1.027.725 mod et budgettet overskud på kr. 395.329. Egenkapitalen udgjorde kr. 81.979.053.

Efter tagrenoveringen var ejendommen via en valuarvurdering blevet vurderet til kr. 111.875.000, hvor vurderingen i 2007 lød på kr. 114.300.000.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, som blev enstemmigt godkendt.

Revisor gennemgik beregningen af andelskronen, som maksimalt kunne fastsættes til 12.048,66, hvilket blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift

Revisor gennemgik forslaget til budget for 2009, der indeholdte en stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. maj 2009.

Med reference til et senere punkt på dagsordenen omkring bestyrelsens forslag til postkasseanlæg, påpegede dirigenten, at selv om der i budgettet var afsat kr. 120.000 til postkasseanlæg, var det ikke ensbetydende med, at der var taget beslutning om dette.

En andelshaver ønskede at få opsat røgalarmer, og formanden oplyste, at det blev prioriteret højt, og at bestyrelsen var i gang med at finde den rigtige løsning.

En andelshaver opfordrede til at omlægge det lån, som foreningen havde optaget til tagrenoveringen, og dirigenten henviste til et punkt senere på dagsordenen, hvor dette blev foreslået.

En andelshaver spurgte, hvor meget boligafgiften skulle stige for at dække det budgettede underskud. Formanden svarede, at den skulle stige med ca. 8%, og at dette var blevet nedstemt på den ekstraordinære generalforsamling i december 2008.

En andelshaver henviste til vedligeholdelsesplanen og spurgte, hvor mange trappeopgange, der manglede at blive istandsat. Formanden oplyste, at der ikke p.t. var penge til disse istandsættelser, samt at det fremgik af vedligeholdelsesplanen, hvilke ting der skulle udbedres først.



En andelshaver ønskede, at de anførte kr. 160.000 i budgettet til opretning af stenbelægning og renovering af hegnslåger skulle udgå, hvortil formanden oplyste, at bestyrelsen havde fulgt teknisk rådgivers anbefalinger.

Dirigenten foretog en afstemning om, hvorvidt disse kr. 160.000 skulle udgå af budgettet, hvor der var flertal for at beholde denne udgift i budgettet.

Dirigenten satte herefter det foreslåede budget for 2009 til afstemning, der blev godkendt tillige med stigningen i boligafgiften på 2% pr. 1. maj 2009.

Ad 6 Indkomne forslag

a) Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens to realkreditlån (5% Realkredit Danmark, opr. kr. 13.892.000 samt 5% Realkredit Danmark, opr. kr. 2.009.000), såfremt der er økonomisk vinding herved.

Forslaget blev vedtaget med den bemærkning, at bestyrelsen forpligtede sig til at rådføre sig med foreningens revisor inden omlægningen.

b) Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge realkreditlånet 7% Realkredit Danmark, opr. kr. 15.684.000, hvis renten kommer ned på 5% eller derunder.

Forslaget blev vedtaget med den bemærkning, at bestyrelsen forpligtede sig til at rådføre sig med foreningens revisor inden omlægningen.

Der var indkommet yderligere fem forslag til behandling på generalforsamlingen.

Daniel Dasic kommenterede sit forslag, der omhandlede dispensation af bopælspligten samt tilladelse til at drive erhverv i lejligheden.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslagsstilleren ikke var berettiget til at stille forslag i sin egenskab af bobestyrer af dødsboet, da det var blevet ekskluderet af foreningen, ligesom forslaget var i strid med foreningens vedtægter.

Efter en debat satte dirigenten forslaget til en vejledende afstemning, hvor det kun var forslagsstilleren, der stemte for.

Peter Nauntofte kommenterede sine to forslag, der omhandlede dels salgsproceduren ved nedsættelse af salgsprisen og dels tilladelse til fremleje, hvis en lejlighed ikke kunne sælges.

Efter en længere debat af første del af forslaget blev følgende sat til afstemning: "Såfremt en lejlighed er sat til salg, og ingen i andelsboligforeningen eller på ventelisten er interesseret i at købe, kan handlen gennemføres til en pris på 25% under den maksimale pris, uden at den igen skal tilbydes internt og eksternt."

Forslaget blev vedtaget med 35 stemmer for og 3 stemmer imod, hvor resten undlod at stemme.



Anden del af Peter Nauntofte's forslag samt forslag fra Hemming Schäffer, der ligeledes omhandlede tilladelse til fremleje, hvis en lejlighed ikke kunne sælges, blev behandlet under ét.

Efter en længere debat blev følgende foreslået:

Husordenens punkt 13, 4. afsnit blev foreslået ændret til: "Fremleje kan maksimalt tillades for en sammenhængende periode af 2 år.", således at resten af afsnittet skulle ophæves, hvormed huslejstørrelse alene var en sag mellem lejer og udlejer.

Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for og 5 stemmer imod, hvor resten undlod at stemme.

Vedtægternes § 12, stk. 1 blev foreslået ændret til: "En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.", således at resten af stk. 1 skulle ophæves. Det blev endvidere besluttet, at bestyrelsen kunne give tilladelse til fremleje i indtil to år, såfremt en andelshaver ikke kunne sælge sin lejlighed. Bestyrelsen forpligtede sig endvidere til at følge bestemmelserne i lejeloven.

Forslaget blev vedtaget med 29 stemmer for og 2 stemmer imod, hvor resten undlod at stemme.

Mads Jensen havde stillet forslag om, at det skulle være muligt at indstille tre personer på ventelisten og begrundede sit forslag med, at der p.t. kun var 48 personer på ventelisten, og ingen af dem var interesserede i at købe de tilbudte lejligheder. Derfor ønskede han ventelisten udvidet med flere personer.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for og 6 stemmer imod, hvor resten undlod at stemme.

Mads Jensen havde stillet forslag om, at ved salg af lejligheder skulle sælger have udarbejdet en el-attest og en vvs-attest samt sørge for, at eventuelle mangler konstateret ved disse attester blev udbedret. Mads Jensen begrundede sit forslag med, at det var normalt i de fleste andelsboligforeninger, at sælger fik udarbejdet disse attester. Hvis der var fejl i lejligheden, ville køber jo alligevel fremsætte krav efterfølgende.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Bestyrelsen havde stillet forslag om installering af postkasseanlæg, da der senest den 1. januar 2010 skulle være etableret et sådant i ejendommen. Der var tre forskellige forslag at vælge imellem: 1. etablering i porten (pris ca. kr. 65.000), 2. etablering i hver opgang (pris ca. kr. 65.000) og 3. etablering i "el-skabe" (pris ca. kr. 120.000).

Forslag 3 blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7 Valg til bestyrelsen

Mads Jensen blev valgt som formand.



Der skulle vælges to bestyrelsesmedlemmer for to år, hvor Cecilie Milsted Lind, Lars Moltke og Daniel Dasic stillede op, og efter skriftlig afstemning blev Cecilie Milsted Lind og Daniel Dasic valgt.

Birger Nygaard stillede op til bestyrelsesposten for ét år og blev valgt.

Som suppleanter blev valgt Camilla M. Karstad og Katrin Ragnars.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Mads Jensen, 59 B, 3.	(på valg i 2011)
Cecilie Milsted Lind, 59 H, 3.tv.	(på valg i 2011)
Daniel Dasic, 59 B, 1.	(på valg i 2011)
Dorte Holbek, 59 E, 2.	(på valg i 2010)
Birger Nygaard, 59 G, st.	(på valg i 2010)
Suppleant Camilla M. Karstad, 59 F, 2.	
Suppleant Katrin Ragnars, 59 E, 1.th.	

Ad 8 Eventuelt

Det blev foreslået, at der blev etableret møde- og fællesrum i kælderen.

En andelshaver foreslog, at foreningen beholdte den lejlighed, som den ekskluderede andelshaver havde brugsret til og sammenlagde den med cigarkassen til et fælleslokale. Formanden oplyste, at foreningen ikke havde økonomi til at erhverve den pågældende andel.

En andelshaver ønskede, at indkaldelse til generalforsamlingerne blev udsendt tidligere end tilfældet havde været i år.

En andelshaver foreslog, at nøglen til de nye postkasser også skulle passe til lejligheden.

En andelshaver gav udtryk for, at hun savnede centrifugen i vaskekælderen.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen havde overvejet et tørrerum på loftet, hvilket Birger Nygaard kunne bekræfte var planlagt.

En andelshaver klagede over mekanikerværkstedet i kælderen, hvortil bestyrelsen oplyste, at man foretog sig noget ved problemet.

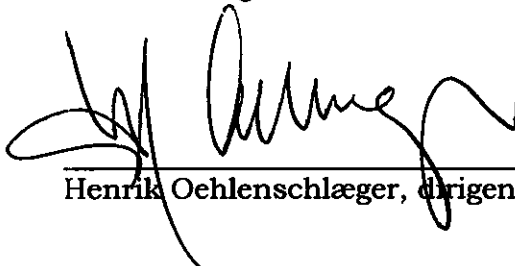
En andelshaver spurgte, om man selv skulle sørge for lys i loftrumene, hvortil Birger Nygaard svarede, at der var opsat lys, hvor der ikke var vinduer. En andelshaver oplyste, at der var stikkontakter på loftet, hvorfra man kunne trække en forlængerledning.

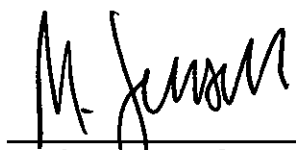
En andelshaver takkede Birger Nygaard for hans indsats som formand.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.55.



Dato: 19/5-09


Henrik Oehlenschläger, dirigent


Mads Jensen, formand