



År 2013, onsdag den 10. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sortedam Dossering 59 A-K i Nazaret Kirke.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.
5. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
6. Indkomne forslag:
  - A) Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens to realkreditlån (4% Realkredit Danmark, opr. kr. 17.131.000 samt 3% Realkredit Danmark, opr. kr. 13.668.000), såfremt der er økonomisk vinding. Bemyndigelsen dækker også muligheden for at omlægge til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2014.
  - B) Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg, bestående af andelshavere, til udarbejdelse af forslag til revision af den del af foreningens vedtægter og husorden, der omhandler fremleje og udlån af lejlighederne. Bestyrelsen udformer et kommissorium og deltager med en repræsentant i udvalget. De forslag, der måtte komme ud af dette arbejde, fremlægges på en generalforsamling.
7. Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

  - A) Bjørn Kaare Jensen (59 H, st.) - villig til genvalg.
  - B) Randi Nygaard Milsted (59 H, 3.tv.) - villig til genvalg.
  - C) Valg af 1-2 suppleanter.
8. Eventuelt.



Formand Anne-Katrine Mathiassen bød velkommen til generalforsamlingen.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 38 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt ud af i alt 58 andelshavere. Herudover deltog revisor Rolf Lind samt juridisk konsulent Karsten Gerlif og administrator Karin Andersen, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

#### **Ad 1. Valg af dirigent.**

Karsten Gerlif blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Dirigenten orienterede om, at bestyrelsen rettidigt havde modtaget adskillige forslag til behandling på generalforsamlingen. Forslagene var blevet offentliggjort ved opslag i opgangene. Forslagene ville blive behandlet under punkt 6, bortset fra Rita Baving's forslag vedrørende budgettet, som ville blive behandlet under punkt 5.

#### **Ad 2. Valg af referent.**

Administrator Karin Andersen blev valgt som referent.

#### **Ad 3. Bestyrelsens beretning.**

Formanden aflagde bestyrelsens beretning (vedhæftet dette referat).

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

#### **Ad 4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.**

Revisor Rolf Lind orienterede om, at revisionsfirmaet A. Rolf Larsen var fusioneret med Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab.

Rolf Lind gennemgik årsrapporten for 2012, der viste et overskud på kr. 759.759 mod et budgettet overskud på kr. 524.041. Efter afdrag på prioritetsgælden var overskuddet kr. 209.039. Egenkapitalen udgjorde kr. 67.253.829.

Ejendommen var i januar 2013 via en ny valuarvurdering blevet vurderet til kr. 95.000.000, hvilket var lig med vurderingen foretaget i februar 2012.



Egenkapitalen var steget fra kr. 66.508.264 til kr. 67.253.829, hvilket betød en lille stigning i andelskronen.

Rolf Lind orienterede om udregningen af andelskronen og henviste til årsrapportens side 18 og 19, hvoraf en beregning af den enkelte lejligheds andelsværdi fremgik.

En andelshaver spurgte, hvorfor der ikke var brugt penge på vedligeholdelse i henhold til vedligeholdelsesplanen, når der var budgettet med kr. 400.000. Bestyrelsen svarede, at anden vedligeholdelse var blevet prioriteret højere, men at ejendommen jo ikke var blevet misligholdt af, at der ikke var brugt penge på vedligeholdelse nævnt i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen havde overvejet at få den tidligere udarbejdede vedligeholdelsesplan revideret, så man kunne få et nyt overblik over nødvendig vedligeholdelse.

En andelshaver spurgte, hvorfor udgiften til håndværkeromkostninger var steget med næsten 250% i forhold til 2011. Bestyrelsen forklarede, at de største udgifter havde været til nødvendig reparation af varmeanlægget samt isolering og murerarbejde.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen fortsat godkender og underskriver alle fakturaer, hvilket bestyrelsen kunne bekræfte. Andelshaveren udtrykte derefter fuld tillid til bestyrelsen og årsrapporten.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, blev denne enstemmigt godkendt med en andelskrone på 9.884,45 pr. m<sup>2</sup>.

#### **Ad 5. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.**

Revisor Rolf Lind gennemgik forslaget til budget for 2013, der viste et underskud på kr. 404.098 efter afdrag på prioritetsgælden.

Rolf Lind oplyste, at der var budgetteret med kr. 650.000 til vedligeholdelsesplanen og henviste til side 4 i budgettet.

Administrator Karin Andersen orienterede om, at antennebidraget ville stige fra kr. 330,00 pr. måned til kr. 350,00 pr. måned pr. 1. maj 2013, samt at der ville blive reguleret for perioden 1. januar - 30. april 2013 med en engangsopkrævning på kr. 80,00 - ligeledes pr. 1. maj 2013.

Rita Baving havde fremsendt et ændringsforslag til budgettet omkring vedligeholdelsesplanen. Forslaget gik ud på, at der udelukkende skulle budgetteres med kr. 250.000 til udskiftning af strengreguleringsventiler, således at der ikke skulle budgetteres udgifter på i alt kr. 400.000 til kuldesikring kælder, renovering opgang A samt renovering af yderdøre.



Rita Baving bekræftede, at alle andelshavere havde modtaget kopi af materialet udarbejdet af arkitekt Kaveh. Det undrede Rita Baving, at bestyrelsen ikke havde indhentet tilbud fra andre og fremlagt disse på en ekstraordinær generalforsamling.

Rita Baving gjorde opmærksom på, at der tidligere var indhentet tilbud på reparation eller udskiftning af vinduerne i kælderen, og at ændring af ejendommens udseende skal vedtages på en generalforsamling.

Bestyrelsen svarede, at det fremlagte forslag kunne diskuteres på denne generalforsamling, og hvis man var uenig, kunne man stemme imod.

Rita Baving gav udtryk for, at det var generalforsamlingen, der bestemte. Det var andelshaverne, der ejede foreningen, og alle andelshavere havde ret til at se tilstandsrapporter, vedligeholdelsesplaner, ejendomsvurdering og ventelister.

Birger Nygaard Bugge sagde, at en vedligeholdelsesplan er det vigtigste for at kunne vurdere, om bestyrelsen tager de rigtige beslutninger vedrørende vedligeholdelse af ejendommen. Han opfordrede bestyrelsen til fremover at fremlægge en vedligeholdelsesplan i god tid inden en generalforsamling. Han opfordrede endvidere bestyrelsen til at fremlægge prøver af vinduer til kælderen, inden arbejdet sættes i gang.

Peter Nauntofte opfordrede til, at forsamlingen gav mandat til bestyrelsen til efter bedste evne at beslutte, hvilke vinduer der skulle vælges. Det kunne tydeligt ses, at vinduerne skulle skiftes.

Bestyrelsen havde den opfattelse, at selve vedligeholdelsesplanen ikke sagde så meget i sig selv, og at bestyrelsen hellere ville fremlægge konkrete forslag på hver generalforsamling. Endvidere var det bestyrelsens opfattelse, at bestyrelsen burde have bemyndigelse til at vurdere nødvendig vedligeholdelse, uden at dette skulle vedtages på en generalforsamling.

En andelshaver foreslog, at bestyrelsens forslag til budget blev vedtaget på generalforsamlingen, og at bestyrelsen derefter skulle fremlægge konkret forslag til udskiftning af kældervinduer, som skulle vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten satte herefter Rita Baving's forslag til budget for 2013 til afstemning ved håndsoprækning. Der var overvældende flertal imod forslaget.

Derefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til budget for 2013 til afstemning ved håndsoprækning. Der var overvældende flertal for forslaget, som derved var godkendt. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelse af ejendommen kunne derfor gennemføres uden en forudgående fremlæggelse på en ekstraordinær generalforsamling.



## **Ad 6. Indkomne forslag.**

**A) Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens to realkreditlån (4% Realkredit Danmark, opr. kr. 17.131.000 samt 3% Realkredit Danmark, opr. kr. 13.668.000), såfremt der er økonomisk vinding. Bemyndigelsen dækker også muligheden for at omlægge til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2014.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**B) Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg, bestående af andelshavere, til udarbejdelse af forslag til revision af den del af foreningens vedtægter og husorden, der omhandler fremleje og udlån af lejlighederne. Bestyrelsen udformer et kommissorium og deltager med en repræsentant i udvalget. De forslag, der måtte komme ud af dette arbejde, fremlægges på en generalforsamling.**

Formand Anne-Katrine Mathiassen oplyste, at bestyrelsen i første omgang havde valgt at få gennemgået bestemmelserne om fremleje og udlån af lejlighederne. Det ville ikke være et krav, at medlemmerne i udvalget var enige om forslagene, og der måtte meget gerne fremlægges flere forslag til drøftelse på en kommende generalforsamling.

Følgende meldte sig til udvalget: Mette Trier, Ulla Lindequist, Niels Christian Barkholt, Finn Lindegaard, Elisabeth Toft Rasmussen, Anne Holten Lindholm og Tea Wiese.

Der var inden generalforsamlingen modtaget forslag om fremleje og udlån af lejligheder fra Magnus Gottlieb, Finn Lindegaard og Niels Christian Barkholt. Disse forslag vil blive behandlet af det nedsatte udvalg.

## **C) Forslag om papirkurve i haven.**

Der var inden generalforsamlingen modtaget to forslag.

- 1) Rita Baving foreslog, at papirkurvene afmonteres og fjernes senest den 1. maj 2013.
- 2) Bjørn Jensen foreslog, at der påmonteres aftageligt metallåg med hul i midten.

Efter debat blev Rita Baving's forslag vedtaget.

## **D) Forslag om altanprojekt.**

Der var inden generalforsamlingen modtaget flere forslag og kommentarer vedrørende etablering af altaner.



Dirigenten konstaterede, at det fremlagte forslag fra altanudvalget ikke kunne vedtages i det omfang, det forelå. Begrundelsen for dette var, at forslaget var for ukonkret i forhold til økonomien i projektet og dets påvirkning af andelskronen.

Peter Nauntofte, der var medlem af altanudvalget, var af den opfattelse, at det fremlagte forslag godt kunne vedtages på denne generalforsamling, da de andelshavere, der ikke ville være med i projektet, ville blive holdt skadesløse.

Altanudvalget uddybede deres forslag og viste overheads.

Efter debat blev der foretaget en vejledende afstemning om, hvorvidt altanudvalget skulle arbejde videre med et detaljeret forslag til altaner, herunder det økonomiske aspekt for foreningen og de enkelte andelshavere. Ved håndsoprækningen var der overvældende flertal for, at altanudvalget skulle arbejde videre med projektet.

Altanudvalget ønskede en tilkendegivelse fra forsamlingen om, hvem der ville være interesseret i at få altan. Ved håndsoprækning viste 21 andelshavere interesse.

Altanudvalget blev opfordret til at tage direkte kontakt til alle andelshavere med henblik på en tilkendegivelse af, hvorvidt den enkelte andelshaver kunne være interesseret i at få altan.

#### **Ad 7. Valg til bestyrelsen.**

Bestyrelsesmedlemmerne Bjørn Kaare Jensen og Randi Nygaard Milsted blev genvalgt.

Jógvan S. Øregaard og Charlotte Svendler Nielsen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Anne-Katrine Mathiassen, 59 H, 4.	(på valg i 2014)
Ulla Lindequist, 59 E, 1.th.	(på valg i 2014)
Mette Trier, 59 B, 4.	(på valg i 2014)
Bjørn Kaare Jensen, 59 H, st.	(på valg i 2015)
Randi Nygaard Milsted, 59 H, 2.	(på valg i 2015)
1. suppleant Jógvan S. Øregaard, 59 C, st.	
2. suppleant Charlotte Svendler Nielsen, 59 E, 2.	

#### Ad 8. Eventuelt.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen havde overvejet at male opgangene. Bestyrelsen svarede, at dette vedligeholdelsesarbejde var med i budgetforslaget, og at bestyrelsen snarest ville informere om dette.

En andelshaver sagde, at det var rigtig dejligt, at der blev flaget i foreningen på mærkedage. Men man skulle huske at tage flaget ned inden solnedgang.

Bestyrelsen blev opfordret til ikke at planlægge ekstraordinære generalforsamlinger på tidspunkter, hvor andelshaverne kunne have svært ved at deltage, f.eks. i december måned.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.30.

Dato: 1. maj 2013



Karsten Gerlif, dirigent



Anne-Katrine Mathiassen, formand

### **Bestyrelsens beretning 2013.**

Velkommen til generalforsamlingen 2013. Som I ser, har der været udskiftning i bestyrelsen, idet Magnus Gottlieb er trådt ud pga. sin arbejdsmæssige situation. Det var vi rigtig kedde af, for Magnus gjorde et godt stykke arbejde. Til gengæld har vi fået Mette Trier ind, og det har vi bestemt ikke været kedde af. Mette har allerede nået at gøre en god indsats i bestyrelsen, så tak for det.

Det er glædeligt, at der i år er indkommet så mange forslag og kommentarer, for det viser, at der er kommet lidt gang i beboeraktiviteten herinde. For det er jo sådan, at når man er medlem af en andelsforening, ejer man ikke en lejlighed, men er medejer af et hus med ret til at leje en bestemt lejlighed. Så vi er fælles om at eje dette pragtfulde hus – fælles om at nyde det, men også fælles om at yde.

Derfor indkalder vi også årligt til en arbejdsweekend, hvor andelshaverne på linje med andre husejere kan være med til at vedligeholde deres hus. I år havde vi til forskel fra andre år, forsøgt os med en model, hvor vi ikke truede med en opkrævning på 500,- kr. ved manglende deltagelse. Der mødte **syv** op! Selv om vi er helt på det rene med, at vi alle har travlt og ikke altid lige kan rive en dag ud, var vi alligevel lidt skuffede. Det sætter naturligvis gang i nogle tanker hos os, om de opgaver, der bliver udført på en arbejdsdag, i virkeligheden er noget, vi skal betale os fra. For det er vi jo også fælles om at bekoste.

I det hele taget er der flere ting, som vi godt kunne tænke os, blev prioriteret lidt mere og hvor nogle flere tog del i aktiviteterne, hvis andelstanken skal holdes i hævd.

Et af de tiltag, vi besluttede sidste år, var at nedsætte et udvalg af andelshavere, der kiggede på en opdatering af vores vedtægter. Efter et stykke tid blev håndklædet kastet i ringen – øjensynligt fordi der ikke kunne opnås enighed. Bestyrelsen har ved denne generalforsamling taget skridt til, at der atter i år nedsættes et udvalg, der ser på vedtægterne i første omgang mhp. fremlejeregler mv., og vi kan konstatere, at der er flere andelshavere, der har stillet forslag om dette.

Bestyrelsen fik på sidste ordinære generalforsamling bemyndigelse til at gå videre med at udarbejde et skitseforslag for reovering af haven. Dette blev i første omgang henlagt til en ekstraordinær generalforsamling i december sidste år, men blev på grund af travlhed udskudt



til den nærværende generalforsamling. Vi har imidlertid vurderet, at der er mere presserende ting, som bør iværksættes og finansieres i indeværende år, og vi ønsker derfor at udskyde en beslutning om reovering af haven til næste år. Vi vil i god tid fremkomme med et skitseforslag til denne reovering, således at det kan blive besluttet på en generalforsamling.

Vi har det forløbne år også arbejdet en del med, hvordan vi kan isolere vores hus lidt bedre – hvilket vi kommer tilbage til under de forskellige forslag til vedligeholdelse i budgetforslaget. Det har de sidste flere vintre været rigtigt koldt – og det vil ifl. eksperterne fortsætte en del år endnu -, og det er især gået ud over dem, som bor i stuelejlighederne, men også andre kan mærke det. Derfor har vi sat et analysearbejde i gang med henblik på at finde ud af, hvad der giver mest effekt og hvor vi så kan sætte ind for at vi kan få det lidt varmere uden at bruge mere energi vel at mærke. Men det kommer vi som sagt tilbage til.

På seneste ordinære generalforsamling fortalte vi, at bestyrelsen havde valgt at gå med på en hjemmesideløsning, som CEJ havde skitseret, som var baseret på en meget brugervenlig model. Denne viste sig imidlertid ikke anvendelig overfor de behov, vi som andelsforening har - bl.a. for et brugerbegrænset område - og vi har efterfølgende i over et år diskuteret med CEJ, hvordan deres løsning kan udvikles til at kunne tilfredsstille vores behov. Vi håber, at vi indenfor en overskuelig tid kan have et intranet for foreningen klar - dvs. meget gerne indenfor et halvt års tid.

Som I ved, havde vi en periode med indbrud og hærværk i kælderen, og vi undersøgte forskellige muligheder, som vi ville fremlægge ved et beboermøde, hvis episoderne fortsatte. Episoderne stoppede imidlertid omkring sommeren – om det så var opslaget om muligt beboermøde, der viste sig præventivt.

Vi har haft en del salg igen i det forløbne år. Alle lejligheder er blevet solgt til prisen, og det har foranlediget, at bestyrelsen har udarbejdet en manual til salg, som kan rekvireres, hvis man går i de tanker, og som vil blive lagt på hjemmesiden, når den tid kommer. Vi byder de nye andelshavere velkommen.

Vi byder velkommen til en forhåbentlig god og konstruktiv generalforsamling 😊.