



År 2010, tirsdag den 13. 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 (forefindes på side 9 i årsrapporten for 2009).
4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.
5. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
6. Indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 20.3 ændres til: "Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Honoraret for udarbejdelse af vurderingsrapport betales af sælger."
 - b) Bestyrelsen foreslår, at husordenens § 19 om el- og vvs-attest ved salg af lejlighed indsættes som § 20.4 i vedtægterne med følgende tekst: "Ved salg af lejlighed skal sælger foranledige, at der udarbejdes el- og vvs-attest samt sørge for, at eventuelle fejl og mangler konstateret ved udarbejdelse af disse attester bliver udbedret for egen regning. Honorar for udarbejdelse af attesterne betales af sælger." Vedtægternes nuværende § 20.4 ændres til § 20.5, og § 20.5 ændres til § 20.6. Husordenens § 19 udgår, og § 20 ændres til § 19.
7. Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

 - a) Formand Mads Jensen (59 B, 3.) - ønsker ikke genvalg.
 - b) Bestyrelsesmedlem Dorte Holbek (59 E, 2.) - ønsker ikke genvalg.
 - c) Bestyrelsesmedlem Birger Nygaard (59 G, st.) - ønsker ikke genvalg.
 - d) Bestyrelsesmedlem Cecilie Milsted Lind (59 H, 3.tv.) har meddelt, at hun ønsker at udtræde af bestyrelsen, selv om hun ikke er på valg i år.
 - e) Valg af 1-2 suppleanter.
8. Eventuelt.



Formand Mads Jensen bød velkommen til generalforsamlingen.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 30 andelshavere, heraf ingen 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

Juridisk konsulent Karsten Gerlif blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig dog ikke for så vidt angik forslagene om vedtægtsændringer, der krævede, at 2/3 af andelshaverne var til stede. Dirigenten oplyste, at hvis mindst 2/3 af de fremmødte på den ordinære generalforsamling stemte for forslagene, kunne forslagene vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt mindst 2/3 stemte for forslagene på den ekstraordinære generalforsamling, uanset antal fremmødte.

Dirigenten orienterede om, at der rettidigt var indkommet forslag (vedhæftet) til behandling på generalforsamlingen. Nogle af forslagene hængte sammen med øvrige punkter på dagsordenen og ville blive behandlet under gennemgangen af disse punkter.

Ad 2 Valg af referent

Karin Andersen blev valgt som referent.

Ad 3 Bestyrelsens beretning (forefindes på side 9 i årsrapporten for 2009)

Formanden gennemgik den udsendte beretning.

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

Ad 4 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Revisor gennemgik årsrapporten for 2009, der viste et overskud på kr. 271.980 mod et budgettet overskud på kr. 38.648. Egenkapitalen udgjorde kr. 65.776.036.

Ejendommen var i december 2009 via en valuarvurdering blevet vurderet til kr. 95.400.000, hvor vurderingen i 2008 lød på kr. 111.875.000.

Egenkapitalen var faldet fra kr. 81.979.053 til kr. 65.776.036, hvilket betød et fald i andelskronen på ca. 20%.

En andelshaver spurgte, hvorfor der var brugt flere penge på foreningsomkostninger, end der var budgetteret med. Bestyrelsen og revisor konstaterede, at det skyldtes lånesags-



omkostninger, advokatudgifter, energimærkning (lovpligtig), konsulenthonorar i forbindelse med vedligeholdelsesplan samt udgifter til valuar og øvrig konsulent.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, blev denne enstemmigt godkendt.

Dirigenten oplyste, at under debatten om beregning af andelskronen ville de modtagne forslag 1 og 3.2 samtidig blive behandlet.

Birger Nygaard orienterede om, at ny valuarvurdering var bestilt efter rådgivning fra revisor og administrationsselskab. Bestyrelsen havde undret sig over det store fald i vurderingen i forhold til sidste års vurdering og havde derfor kontaktet valuaren. Denne havde fået en kollega til at se på vurderingen, og svaret var, at denne kollega endda mente, at den fastsatte pris var vurderet lidt i overkanten af den faktiske pris for ejendommen.

Birger Nygaard pointerede endvidere, at foreningen jo var nødt til at følge lovgivningen.

Revisor oplyste, at en valuar arbejdede under ganske bestemte regler. En valuar havde ingen interesse i foreningen og udarbejdede derfor en uvildig, faglig vurdering.

Dirigenten supplerede med at oplyse, at det ikke kun var i denne forening, at prisen for lejligheder var faldet. Stort set var priserne i hele ejendomsmarkedet faldet.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at som andelshaver ejede man en andel af foreningens formue, hvilket gav en begrænsning for, hvad man kunne sælge sin andel for. Det var anderledes med ejerboliger, hvor man selv kunne ansætte salgsprisen.

Dirigenten pointerede, at lovgivningen bestemte, at såfremt andelsboligforeningen anvendte valuarvurdering som grundlag for beregning af andelskronen, så skulle der udarbejdes ny valuarvurdering hvert år. Valuarvurderinger måtte dog være op til 18 måneder gammel, når årsrapporten blev udarbejdet, men den samme valuarvurdering måtte ikke bruges i to årsrapporter. I princippet kunne valuarvurderingen fra 2008 godt bruges i årsrapporten for 2009, men dette ville indebære, at når denne valuarvurdering blev forældet i juni 2010, skulle foreningen bekoste udgifter til endnu en valuarvurdering. Derudover ville der komme udgifter til revisor for ny beregning af andelskrone, ligesom der skulle afholdes ekstraordinær generalforsamling med yderligere omkostninger til følge.

Revisor oplyste, at såfremt valuarvurderingen for 2008 blev brugt som grundlag for udregningen af andelskronen, ville han ikke kunne stå inde for årsrapporten for 2009, da der forelå oplysninger om en anden værdi af ejendommen (valuarvurderingen udarbejdet i december 2009), som så skulle anvendes.

Efter debat satte dirigenten forslaget om en andelskrone på 9.667,26 til afstemning, hvilket blev godkendt med 25 stemmer for, 3 stemmer imod, og 2 undlod at stemme.



Ad 5 Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift

Revisor gennemgik forslaget til budget for 2010, der viste et overskud på kr. 476.128. Budgettet indeholdte den tidligere vedtagne stigning på 2% i boligafgiften pr. 1. januar 2010.

Birger Nygaard oplyste, at den nuværende bestyrelse havde budgetteret med kr. 430.000 til vedligeholdelsesplanen.

En andelshaver gav udtryk for, at der ikke burde være budgetteret med beløb til enkelte poster men blot et samlet beløb, til hvilket der blev svaret, at det måtte være op til den nye bestyrelse at finde ud af, hvad der skulle bruges penge på.

Dirigenten satte herefter det foreslåede budget for 2010 til afstemning, og det blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 Indkomne forslag

a) Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 20.3 ændres til: "Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Honoraret for udarbejdelse af vurderingsrapport betales af sælger."

b) Bestyrelsen foreslår, at husordenens § 19 om el- og vvs-attest ved salg af lejlighed indsættes som § 20.4 i vedtægterne med følgende tekst: "Ved salg af lejlighed skal sælger foranledige, at der udarbejdes el- og vvs-attest samt sørge for, at eventuelle fejl og mangler konstateret ved udarbejdelse af disse attester bliver udbedret for egen regning. Honorar for udarbejdelse af attesterne betales af sælger." Vedtægternes nuværende § 20.4 ændres til § 20.5, og § 20.5 ændres til § 20.6. Husordenens § 19 udgår, og § 20 ændres til § 19.

Der var modtaget et ændringsforslag (forslag 4.1), således at bestyrelsens forslag b) blev ændret til at starte med: "Ved overdragelse af andel skal sælger ...".

Alle tre forslag blev behandlet under ét.

Bestyrelsen og administrator begrundede forslagene med, at foreningens vedtægter derved blev tilrettet til den praksis, der blev anvendt ved salg af lejligheder.

Dirigenten satte herefter forslagene (incl. ændringsforslaget) til afstemning, og de blev vedtaget med 28 stemmer for og 2 stemmer imod.

Der ville blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling senere i 2010 for endelig vedtagelse af forslagene.

Der var endvidere indkommet følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.



Forslag 3.1

Forslaget gik ud på at afskaffe den årlige automatiske +2%-regulering af boligafgiften pr. 1. januar.

Forslagsstilleren begrundede forslaget med, at der ikke var nogen grund til at lave en opsparring i foreningen. Bestyrelsen skulle fremlægge et budget på generalforsamlingen, hvor der hvert år kunne tages stilling til, om boligafgiften skulle stige.

Efter debat satte dirigenten forslaget til afstemning, hvilket blev godkendt med 17 stemmer for, 2 stemmer imod, og 10 valgte ikke at stemme.

Forslag 4.2

Forslaget gik ud på, at vedtægternes § 20.5 om erhvervsandele udgik.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7 Valg til bestyrelsen

Daniel Dasic stillede op som formand og blev valgt uden modkandidater.

Jacob Jeppesen, Azadeh Houshmand, Carl Leffler og Ulla Lindequist stillede op til bestyrelsen og blev alle valgt.

Magnus Gottlieb, Mette Jørgensen og Anne-Katrine Mathiassen stillede op som suppleanter og blev alle valgt.

Carl Leffler meddelte et par dage efter generalforsamlingen, at han alligevel ikke ønskede at være bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Daniel Dasic, 59 B, 1.	(på valg i 2011)
Ulla Lindequist, 59 E, 1.th.	(på valg i 2012)
Anne-Katrine Mathiassen, 59 H, 4.	(på valg i 2012)
Jacob Jeppesen, 59 C, 1.tv.	(på valg i 2011)
Azadeh Houshmand, 59 F, st.	(på valg i 2011)
1. suppleant Mette Jørgensen, 59 F, 3.	
2. suppleant Magnus Gottlieb, 59 F, 4.	

Ad 8 Eventuelt

Det modtagne forslag 2 om at undersøge mulighederne for at skifte kabel-tv udbyder blev drøftet under eventuelt. Bestyrelsen blev pålagt at undersøge disse muligheder.

Der blev opfordret til, at man sørgede for at rydde op efter sig selv i vaskekælderen.



Der blev opfordret til at opsætte individuelle vandmålere.

Det blev oplyst, at man kunne søge gårdlauget om tilskud til planter m.m.

Det blev foreslået at undersøge mulighederne for at omlægge realkreditlån til variabel rente, hvilket der var stemning for.

Mads Jensen takkede vicevært, bestyrelse samt administrator for godt samarbejde, og han takkede dirigenten for god mødeledelse.

Der blev fra forsamlingen sagt tak til den afgående bestyrelse for deres store arbejde.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.00.

Dato: 7/5-10



Karsten Gerlif, dirigent



Daniel Dasic, formand

FORSLAG 1

Forslag til generalforsamlingen for Sortedam Dossering 59, 13/4/2010.

Forslag: Der indstilles til at den foreslåede justering af andelskronen forkastes, og man i stedet fastsætter andelskronen baseret på den tidligere valuarrapport af December 2008, som stadig er gyldig.

Det forslås at bestyrelsen i fremtiden arbejder mod at undgå store udsving af andelskronen, specielt i negativ retning, evt. ved valg af ny valuar.

Baggrund: Oplæget til generalforsamlingen foreslår at andelskronen for tredje år i træk sættes ned, i denne omgang med 15 procent. Dog er næsten alle enheder blevet solgt til fuld pris, hvilket indikerer at andelskronen ikke har behov for nedsættelser, i hvert fald i forhold til markedet.

Nedsættninger af andelskronen virker generelt uhensigtsmæssigt idet de kan fange nyindflyttere i en gældsælde, og kan ironisk nok gøre det sværere at sælge lejligheder til andelskronen, idet potentielle købere vil frygte yderligere nedsættninger.

Jesper Grodal og Nathalie Wahl
Sortedam Dossering 59D,3
mobil 50100713, email jg@math.ku.dk

FORSLAG 2

Forslag til generalforsamlingen

4.4.2010

Vi foreslår, at vi drøfter muligheden for at undersøge om andre teleseksler / udbydere giver mulighed for at have individuelle abonnementsur, sådan at de tjenester, der ikke ønsker en stor tv-pakke eller nogen tv-pakke overhovedet, kan fritages for den ellers tvungne eksisterende ordning.

Med venlig hilsen

Carl & Marie Løffler

59C, Strøen

FORSLAG 3

Østerbro, den 5.4.2010

Forslag

til Ordinær Generalforsamling i A/B Sortedam Dossering 59 A-K

Forslag 1:

Jeg foreslår at den årlige automatiske +2% regulering af boligafgiften afskaffes.

Begrundelse:

Der er i regnskabet 2009 samt budgettet for 2010 et overskud på årets resultat – så det er ikke nødvendigt i at opkræve +2% i boligafgiften.

Jeg foreslår derimod at vi kun har boligafgift regulering, såfremt der er et ekstraordinært behov for det i forbindelse med større renovationsarbejde (som det var tilfældet ved tagrenovering).

Forslag 2:

Ejendommens værdi:

Jeg mener ikke at den foreslåede nye valuarvurdering er realistisk.

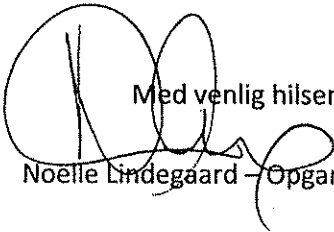
Vi fik foretaget en valuarvurdering i December 2008 efter afsluttet tagrenovering. Bestyrelsen har valgt at få foretaget en ny valuarvurdering i December 2009 – hvor den yderligere bliver nedskrevet (det er denne nedskrivning, som ses i faldet på vores andelsværdi).

Samtidig kan man af bestyrelsesberetningen læse at der har været en del handler i løbet af 2009 – Disse er alle (på nær én) blevet handlet til fuld værdi (altså til andelsværdien inden denne evt. nedskrivning). Dvs. vores nuværende værdiansættelse er ganske realistisk – da lejlighederne er handlet til denne værdiansættelse.

Derfor foreslår jeg at vi får omstødt/revurderet den foreslåede nye værdiansættelse eller vælger at se bort fra denne – og bibeholder den nuværende værdiansættelse.

Begrundelse: Der er ingen grund til at værdiansætte under markedsværdi. Samtidig af respekt for de nye andelshavere og evt. fremtidige handler som måtte komme, er det ganske unødvendigt at værdiforringe vores ejendom under handelsniveau.

Med venlig hilsen


Noelle Lindegaard – Opgang G, 4.sal

FORSLAG Y

Fra: Rita Baving [mailto:rita@baving2b.dk]

Sendt: 28. marts 2010 14:10

Til: Birger Nygaard; Mads Jensen; Karin Andersen

Emne: Vedtægts-ændring GF 2010

Vedrørende den ordinære generalforsamling den 13. april 2010

Jeg har følgende kommentarer/ændringsforslag til bestyrelsens forslag (punkt 6b i dagsordenen):

1) Jeg mener, at formuleringen "Ved **salg af lejlighed** skal sælger ..." bør ændres til "Ved **overdragelse af andel** skal sælger ..."

Begrundelse: Når en andelshaver opsiger sit medlemskab af foreningen overdrages andelen og det er også den formulering, der anvendes andre steder i vedtægterne.

2) Da nuværende §20 stk. 5 slet ikke har relevans for vores andelsbolig-forening, foreslår jeg, denne helt udgår.

Venlig hilsen

Rita Baving