



År 2014, mandag den 31. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sortedam Dosering 59 A-K i Fredens 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. 17.131.000 kr. samt 3 % Realkredit Danmark, opr. 13.668.000 kr.), 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 2015.
  - B) Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 7.2 vedrørende andelsbevis udgår.

Begrundelse: Andelsbeviset har ikke nogen betydning mere efter, at bankerne kan tinglyse deres lån i andelsboligbogen. Det giver kun ekstra administration for hhv. bestyrelse, andelshaver og administrator.
  - C) Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 8.1 vedrørende boligaftale udgår. Endvidere foreslår bestyrelsen, at vedtægtens § 19.1 ændres til: "Andelshaveren kan opsige sit medlemskab af foreningen med tre måneders varsel til den 1. i en måned.

Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3 og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget, og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23."

Begrundelse: Boligaftalen er et overflødigt dokument. Oplysningerne i boligaftalen fremgår nu af foreningens vedtægt, husorden, årsrapport og overdragelsesaftale.
  - D) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 12 og husordenens punkt 13 vedrørende fremleje og udleje.

E) Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et udvalg bestående af andelshavere og med bestyrelsesrepræsentation, der skal undersøge mulighederne for at få etableret toilet i de lejligheder, der endnu har toilet på bagtrappen, herunder økonomi og jura samt ændring i fordeling af de berørte andeles kvadratmeterstørrelse. Bestyrelsen står til rådighed med hjælp til rådgivning.

F) Bestyrelsen foreslår renovering af foreningens have.

## 7. Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Formand Anne-Katrine Mathiassen (59 H, 4.) - villig til genvalg.

Ulla Lindequist (59 E, 1.th.) - villig til genvalg.

Mette Trier (59 B, 4.) – villig til genvalg.

Valg af 1-2 suppleanter.

## 8. Eventuelt.

Formand Anne-Katrine Mathiassen bød velkommen til generalforsamlingen.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 38 andelshavere, heraf seks ved fuldmagt ud af i alt 58 andelshavere. Herudover deltog revisor Rolf Lind fra Beierholm 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 vedtægten, dog ikke for så vidt angik forslagene om vedtægtsændringer, der krævede, at mindst 2/3 af medlemmerne var til stede. Dirigenten oplyste, at hvis mindst 2/3 af de fremmødte på den ordinære generalforsamling stemte for forslagene, kan forslagene vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt mindst 2/3 stemmer for forslagene, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

Dirigenten orienterede om, at bestyrelsen rettidigt havde modtaget flere forslag til behandling på generalforsamlingen. Forslagene var blevet offentliggjort ved opslag i opgangene eller omdelt til andelshaverne. Forslagene ville blive behandlet under dagsordenens punkt 6.

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

Karin Andersen blev valgt som referent.

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

Formanden aflagde bestyrelsens beretning (vedhæftet dette referat).

En andelshaver oplyste, at der, trods kuldesikringstiltag, fortsat er meget koldt i stuelejlighederne. Bestyrelsen oplyste, at de følger den kuldesikringsplan, der er blevet vedtaget på generalforsamlingen efter ekstern undersøgelse og rådgivning, og at de kontinuerligt følger situationen. Yderdørene er blevet restaureret og tætnet, og vinduerne i kælderen vil blive udskiftet i 2014. Bestyrelsen opfordrede endnu en gang til, at andelshaverne sørger for at have nok radiatorer, og sætte tætningslister i vinduer og døre, og de vil tage initiativ til et beboermøde med deltagelse af foreningens rådgiver.

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

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

Rolf Lind gennemgik årsrapporten for 2013, der viste et overskud på 514.300 kr. mod et budgettet overskud på 168.000 kr. Efter afdrag på prioritetsgælden med 572.098 kr. var der et underskud på 57.798 kr. Egenkapitalen udgjorde 77.856.561 kr.

Ejendommen var i januar 2014 via en ny valuarvurdering blevet vurderet til 105.000.000 kr., hvilket var en stigning på 10.000.000 kr. i forhold til vurderingen foretaget i januar 2013.

Rolf Lind forklarede, at en valuarvurdering bliver foretaget af en autoriseret valuar, der skal følge lovgivningen på dette område. Rolf Lind gjorde også opmærksom på usikkerheden ved en ændring i den anvendte afkastsats, og han henviste til årsrapportens side 6.

Egenkapitalen var steget fra 67.253.829 kr. til 77.856.561 kr., hvilket betød en 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 fremgår.

På side 20 og 21 i årsrapporten var anført nogle nøgleoplysninger om foreningen, som var et lovkrav fra og med årsrapporter for 2013.



Da der ikke var spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, blev denne enstemmigt godkendt med en andelskrone på 11.442,76 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

Rolf Lind gennemgik forslaget til budget for 2014, hvor årets resultat er et overskud på 7.000 kr. Efter afdrag på prioritetsgælden med 594.000 kr. viser budgettet et underskud på 587.000 kr.

Rolf Lind oplyste, at der er budgetteret med 875.000 kr. til vedligeholdelsesplanen og henviste til side 4 i budgettet.

Sammen med indkaldelsen var der fremsendt et antenneregnskab for 2014, der viste, at antennebidraget vil stige fra 350 kr. pr. måned til 365 kr. pr. måned pr. 1. maj 2014, samt at der vil blive reguleret for perioden 1. januar - 30. april 2014 med en engangsopkrævning på 60 kr. - ligeledes pr. 1. maj 2014.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til forslaget til budget for 2014.

Herefter gennemgik bestyrelsen og Mette Koustrup hver deres forslag til renovering af foreningens have.

Der blev efterlyst en løsning med integrering af cykelparkering. Det blev oplyst, at kommunen ikke vil give tilladelse til cykelparkering på vejen ud mod søen.

Der var flere andelshavere, der ikke ønskede fældning af træerne i haven. Der blev også givet udtryk for, at der ikke er nogen grund til at bruge penge på at renovere haven. Den er smuk, som den er, og bestyrelsen blev opfordret til at vedligeholde den eksisterende have bedre, end det var blevet gjort hidtil.

Der blev givet udtryk for, at fliserne trænger til udskiftning. I stedet for at bruge penge på de øvrige forslag til renovering af haven, bør pengene bruges på fx kuldesikring mellem kælder og stueetagen samt reparation af rør i kælderen.

Herefter satte dirigenten hvert enkelt forslag til renovering af haven til afstemning.

Der var flertal for, at fliserne omkring plænen skal udskiftes. Pris ca. 70.000 kr.

Det blev besluttet, at en gartner skal vurdere, om den eksisterende hæk kan repareres. Et eventuelt forslag om ny hæk kan tages op på en kommende generalforsamling.

Der var ikke flertal for de øvrige forslag til renovering af haven.



I budgettet for 2014 under vedligeholdelsesplan var der afsat 250.000 kr. til haverenovering. Dette beløb vil således blive ændret til ca. 70.000 kr.

Herefter blev budgettet for 2014 enstemmigt godkendt.

#### **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 2015.**

Peter Nauntofte oplyste, at han i samarbejde med bestyrelsen overvejer at omlægge foreningens realkreditlån til lån med fast rente i fem år. Dette kunne give en besparelse på 550.000 – 700.000 kr. om året.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**B) Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 7.2 vedrørende andelsbevis udgår.**

Dirigenten forklarede, at andelsbeviset ikke bliver brugt mere, da bankerne nu kan tinglyse deres pant i andelsboligbogen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**C) Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 8.1 vedrørende boligaftale udgår. Endvidere foreslår bestyrelsen ændring af vedtægtens § 19.1.**

Dirigenten forklarede, at boligaftalen er overflødig, da oplysningerne i boligaftalen også fremgår af foreningens vedtægt, husorden, årsrapport og overdragelsesaftale.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**D) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 12 og husordenens punkt 13 vedrørende fremleje og udleje.**

På sidste års generalforsamling blev der nedsat et udvalg, der har arbejdet med det fremlagte forslag til ændring af vedtægt og husorden. Medlemmerne af udvalget var ikke nødvendigvis enige om forslagene, men det var op til generalforsamlingen at tage stilling til de fremlagte forslag.



Dirigenten gennemgik alle forslagene, og der var enighed om, at ved udstationering i mere end to år kan bestyrelsen give dispensation (§ 12.1.).

Efter debat satte dirigenten forslagene til ændring af vedtægtens §§ 12.1 – 12.4 samt husordenens punkt 13 til skriftlig afstemning. 36 stemte for, 2 stemte imod.

Da mere end 2/3 af de fremmødte stemte for forslagene, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse af forslagene.

Herefter fulgte en debat omkring forslaget til § 12.5 i vedtægten. Det blev præciseret, at en fremleje af en andel i kortere tidsperioder maksimalt kan være otte uger i alt om året.

Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning. 24 stemte for, 14 stemte imod. Forslaget var derved forkastet, idet mindre end 2/3 af de fremmødte stemte for.

Det blev foreslået at give tilladelse til fremleje af sin andel i kortere tidsperioder (maksimalt otte uger i alt) i 2015 som et forsøgs-år. 27 stemte for, 10 stemte imod.

Da mere end 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse af forslaget.

**E) Bestyrelsens forslag om at nedsætte et udvalg, der skal undersøge mulighederne for at få etableret toilet i de lejligheder, der endnu har toilet på bagtrappen.**

Udvalget består af Randi Nygaard Milsted, Mette Koustrup og Lars Ulrik Moltke.

**F) Bestyrelsen foreslår reovering af foreningens have.**

Forslaget var behandlet under punkt 5.

**G) Forslag fra Charlotte Svendler Nielsen og Magnus Gottlieb vedrørende ny tv-løsning for ejendommen.**

Magnus Gottlieb forklarede, at foreningens abonnement hos YouSee koster den enkelte andelshaver ca. 4.600 kr. om året. Han foreslog derfor, at foreningen opretter fibernet og opsiger aftalen med YouSee. Forslaget gik også ud på, at der nedsættes en arbejdsgruppe med mandat til at opsige aftalen med YouSee i løbet af 2014 og at beslutte, hvordan der skal trækkes fibernet til hver enkelt lejlighed.

Der var modtaget et tilbud fra andels.net på ca. 200.000 kr. (kabler gennem skorsten), som vil være en udgift, foreningen skal betale. Den endelige løsning og pris skal godkendes af bestyrelsen.

Opsigelse af aftalen med YouSee og oprettelse af fibernet skal ske således, at der ikke bliver en periode uden mulighed for at se tv.

Efter debat og besvarelse af spørgsmål blev det ved håndsoprækning konkluderet, at der var overvældende flertal for forslaget.

Der blev nedsat et udvalg bestående af Magnus Gottlieb, Charlotte Svendler Nielsen, Jan Staber og Bjørn Kaare Jensen.

#### **H) Forslag fra Mette Koustrup vedrørende ændring af vedtægtens §§ 12 og 20.**

Dirigenten forklarede, at forslaget til ændring af § 12 om fremleje ikke kunne behandles, da det ikke var konkret nok.

Forslagene til ændring af § 20 blev gennemgået, og det blev konstateret, at forslagene var stillet på baggrund af et konkret salg.

Dirigenten konstaterede, at foreningens vedtægt overholder de gældende lovkrav, og hvis ikke vurderingsmanden overholder disse, må bestyrelsen stramme op overfor ham. Dirigenten gjorde også opmærksom på, at hvis der opstår uenighed om indholdet i vurderingsrapporten, er det en sag mellem køber og sælger.

Der var derfor ikke grundlag for at stemme om de foreslåede ændringer.

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

Formand Anne-Katrine Mathiassen blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlemmerne Ulla Lindequist og Mette Trier blev genvalgt.

Elisabeth Toft Rasmussen og Tinna Milsted Sanchez blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Anne-Katrine Mathiassen, 59 H, 4.	(på valg i 2016)
Ulla Lindequist, 59 E, 1.th.	(på valg i 2016)
Mette Trier, 59 B, 4.	(på valg i 2016)
Bjørn Kaare Jensen, 59 H, st.	(på valg i 2015)
Randi Nygaard Milsted, 59 H, 2.	(på valg i 2015)
1. suppleant Elisabeth Toft Rasmussen, 59 G, 2.	
2. suppleant Tinna Milsted Sanchez, 59 I, 2.	

**Ad 8. Eventuelt.**

Det blev oplyst, at der afholdes sommerfest i slutningen af august. Der bliver hængt sedler op omkring tilmelding til festudvalget.

Der afholdes generalforsamling i gårdlauget den 12. maj 2014. Det blev oplyst, at der ikke bliver investeret i flere møbler til gården. Der blev opfordret til at benytte cykelstativerne og at bruge de rigtige containere til skrald og affald.

Der var ønske om, at gårdlauget tog skridt til at begrænse festerne i naboejendommen.

Det blev oplyst, at flere vinduer i stueetagen rådner. Bestyrelsen tager kontakt til andelshaveren.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.15.

Dato: 14/5-2014

  
Karsten Gerlif, dirigent

  
Anne-Katrine Mathiassen, formand



## Bestyrelsens beretning 2014.

Velkommen til generalforsamlingen 2014.

Atter i år er indkommet en del forslag og det glæder vi os over. Sidste år talte vi på generalforsamlingen om det, at være medlem af en andelsforening: Man ejer ikke en lejlighed - man er medejer af et hus med ret til at leje en bestemt lejlighed. Så budskabet lød, at vi er fælles om at eje dette pragtfulde hus – fælles om at nyde det, men også fælles om at yde. Dette budskab - kan vi fornemme – er blevet opfattet i den ånd, det var sagt. Det kunne vi opleve på vores årlige arbejdsweekend, hvor der i forhold til tidligere år, var et stort fremmøde. Vi startede dagen med morgenmad i Cigarkassen, og vi havde ikke alene en produktiv, men også hyggelig dag, hvor vi i fælleskab plejede den fine gamle dame, som Kronprins Frederiks og Kronprinsesse Louise Stiftelse jo er. En stor tak til de fremmødte, som udførte et stort stykke arbejde, vi ellers skulle have betalt os fra at få udført. Det var et fint eksempel på, hvordan andelstanken kan holdes i hævd.

Et andet fint eksempel er, at det lykkedes at få lavet en altanplan. Der har i tidens løb været flere tilløb, men nu er det lykkedes ved andelshaveres indsats og en god del fleksibilitet fra alle sider.

Vi har i det forløbne år brugt en del tid og kræfter på, hvordan vi skal få sat lidt skik på vores fine ejendom. Den er blevet lidt slidt, efter at der i en del år ikke er brugt så mange ressourcer på nogle områder. Der er ingen tvivl om, at det af hensyn til at fastholde værdien af ejendommen er vigtigt, at også dens ydre vedligeholdes. Vi har fået malet yderdørene, vi er i gang med opgangene, som vi tager en for en, og vi fremlægger i dag et forslag, som er smukt udarbejdet af Mette, til renovering af haveanlægget. Bestyrelsen har på en tidligere generalforsamling fået bemyndigelse til at udarbejde et forslag til renovering af haven, og i dag skal I altså stemme om det.

Vi har arbejdet med at sikre ejendommen mod kuldegener i henhold til den køreplan, der blev besluttet på sidste generalforsamling på baggrund af ekstern rådgivning. Vi arbejder kontinuerligt på at identificere kilder til kulde, men også her er det vigtigt at andelshaverne selv tager initiativ til at kuldesikre lejlighederne, der hvor I kan. Kun på den måde kan vi optimere kuldesikringen.

Herudover skal vi selvfølgelig sørge for maskinrummet er i orden, dvs. vvs, el mv.

Vedligeholdelsesplanen er her et godt redskab for bestyrelsen. Vi bruger den som kompas, og

den er dynamisk forstået på den måde, at vi jævnligt har den oppe for at se, om prioriteringerne stadig holder.

Og så er det lykkedes at få etableret et vedtægtsudvalg, og det har også barslet med et forslag til vedtægtsændringer vedr. fremleje og udleje. Det har været tiltrængt at få kigget på det længe, og vi vil i den kommende periode fortsætte hvor vi slap med vedtægterne, således at vi kan få kigget dem efter, hvor der er behov for det.

Vi har arbejdet rigtigt meget på at få etableret den hjemmeside/intranetløsning, som vi har annonceret. Der har vist sig visse udfordringer i forhold til, hvad vi gerne ville have, intranettet skulle kunne. Men vi arbejder hårdt på at være klar med en hjemmeside/intranetløsning i løbet af et par måneder, hvad enten det bliver hos CEJ eller en anden udbyder.

Igen i år har vi haft et par salg. Vi byder de nye andelshavere velkommen.

Slutteligt kan vi fortælle, at der var stort fremmøde til årets juletræstænding. Atter lykkedes det foreningens mange fremmødte børn at få pustet lys i træet på trods af de frække drillenisser. Vi kan altså alt i alt i bestyrelsen glæde os over at kunne fornemme, at der er et stadig stigende engagement i foreningen fra andelshavernes side i forhold til at deltage i de forskellige aktiviteter. Dette er for os et rigtig godt tegn, og lad os håbe, at det holder. Det er nemlig forudsætningen for, at det vi gerne vil, overhovedet kan realiseres

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