



År 2013, mandag den 2. september kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Sorstedam Dossering 59 A-K i Fredens Kirke.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Altanprojekt.

Formand Anne-Katrine Mathiassen bød velkommen til generalforsamlingen.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 44 andelshavere, heraf 17 ved fuldmagt ud af i alt 58 andelshavere. Herudover deltog Thomas Barlyng og Gunnar Hølse fra altan.dk (herefter kaldet altan.dk) samt juridisk konsulent Karsten Gerlif og administrator Karin Andersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Karsten Gerlif blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne, idet mindst 2/3 af medlemmerne var til stede.

Dirigenten oplyste, at der rettidigt var indkommet et ændringsforslag fra Hemming Schäffer i 59 D, st. Forslaget gik ud på at ændre afstemningsrækkefølgen, så det mindst vidtgående forslag (altanudvalgets forslag 3) blev sat til afstemning først.

Karin Andersen blev valgt som referent.

Ad 2. Altanprojekt.

Altanudvalget orienterede om, at efter den positive tilkendegivelse på den ordinære generalforsamling i april havde udvalget henvendt sig til andelshaverne for at få et overblik over interessen for altaner.

Forslaget fra den ordinære generalforsamling var ændret med blandt andet størrelsen på altanerne, ligesom finansieringen var ændret, da der på den ordinære generalforsamling var givet udtryk for, at der ikke burde optages pant i ejendommen, når ikke alle ønskede altan. Forslaget var derfor ændret, således at der var tale om en privat finansiering.

Udvalget havde undersøgt forskellige finansielle muligheder, og der blev udleveret en låneberegning fra Spar Nord.

altan.dk oplyste om tidsplanen, at der ville gå 10-11 måneder, fra projektet startede, til det var færdigt.

Der blev spurgt, hvor langt fra overkanten på ens egne vinduer, at overboens altan ville være. Der blev svaret 25-30 cm.

Det blev oplyst, at altandøren kan åbnes indad eller udad, men at det koster mere for en indadgående dør, da der er mere arbejde forbundet med dette. Det er også muligt at vælge mellem venstrehængt eller højrehængt dør.

Der blev spurgt, om altanen hælder, så regnvand eller smeltevand fra sne kan komme væk. Der blev svaret, at vandet løber ud over forkanten. Afløb/nedløb kan etableres, eller det kan tilsluttes eksisterende nedløbsrør.

Udgifter til flytning af radiator er ikke medtaget i den pris, udvalget har oplyst. Prisen vil være individuel og vil formentlig være 6-9.000 kr.

Det blev oplyst, at sikring af brandvejen på ejendommens område i bygningsperioden var en del af byggetilladelsen.

Der blev spurgt, om det var muligt at få en foldedør med bred åbning. Der blev svaret, at der er mulighed for individuelle ønsker, men at prisen så formentlig vil stige.

Ved altaner i gavlene skal døren placeres i samme side.

Det blev oplyst, at de jern, der skydes ind i bygningen, er foret med isolering, så det burde ikke medføre forøget kulde.

All risk forsikring vil blive tegnet og er en del af projektet. Der vil endvidere blive foretaget 1-års og 5-års gennemgang.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at hvis der opstår revner i bygningen, og der trænger vand ind, så dækker foreningens bygningsforsikring ikke, da der ikke er tale om en pludselig opstået skade. Så vil den enkelte andelshaver skulle betale.

Udvalget oplyste, at det blandt andet var derfor, at forslaget indeholdte et punkt om etablering af et altanlaug. Såfremt præmien til foreningens bygningsforsikring stiger på grund af skader forårsaget af altaner, skal forhøjelsen betales af de andelshavere, der har altan – fx gennem altanlauget. De enkelte andelshaveres indboforsikring kunne eventuelt også dække, da der i denne formentlig indgår en ansvarsforsikring.

Det blev oplyst, at altan.dk gennemgår murværket, inden projektet gennemføres.

altan.dk oplyste på forespørgsel, at firmaet opfører ca. 2.000 altaner årligt, og at firmaet har ca. 100 sager årligt.

Der blev udtrykt bekymring for belægning og planter i gården. altan.dk oplyste, at dette vil der blive taget højde for, og eventuelle ødelagte ting vil blive retableret af altan.dk.

Der blev spurgt, hvor lang tid man skal forvente, at der vil være åbent ud til det fri i forbindelse med at lave hullet i gavl-lejligheder, og svaret var ca. fem timer.

I gavlene, hvor der ikke er vinduer nu, vil der blive isat en dør og et trefags vindue.

Der blev spurgt til de ledninger, der hænger på ydersiden af bygningen. altan.dk svarede, at de sørger for at få TDC til at flytte dem midlertidigt, og at der ikke vil blive nogen afbrydelse i den forbindelse.

Der blev spurgt, hvor stor forhåndsinteressen for altaner havde været. Udvalget oplyste, at 22 havde sagt ja, og seks var måske interesserede, men at dette var inden ændring af finansieringsmetoden.

Altaner vil kunne medtages som en individuel forbedring i lejligheden og skal afskrives over 30 år, da der er tale om en let konstruktion.

Herefter fulgte en debat omkring ulemperne for de andelshavere, der bor i en stuelejlighed.

Der blev stillet forslag om, at der ikke blev stemt om det fremlagte forslag fra altanudvalget, men at udvalget skulle arbejde videre med et nyt forslag, hvor også franske altaner indgik.

Altanudvalget ønskede en afstemning om det fremlagte forslag.

Ved håndsoprækning var der flertal for forslaget fra Hemming Schäffer omkring ændring af afstemningsrækkefølgen.

Dirigenten satte følgende forslag til afstemning:

”Forslag 3: Altaner på gavlen = 150 x 4,5 meter. Det tillades at opsætte altaner på de tre gavle med en dybde på 1,5 meter og en maks længde på 4,5 meter. Årsagen er, at der ikke er vinduer i gavlen, og man behøver derfor ikke tage hensyn til underboen i forhold til altanens størrelse.”

34 stemte for, og 10 stemte imod. Forslaget var derved vedtaget, idet mindst 2/3 af de tilstedeværende stemte for.

Herefter satte dirigenten følgende forslag til afstemning:

”Forslag 2: Altanens størrelse: Dybde = 1,3 m, længde = over 1 eller 2 vinduer afhængig af underbos godkendelse. De lejligheder, der kan få godkendelse af deres underbo til at opføre altaner over to vinduer (ca. længde på 4,5 meter) kan gøre dette. Godkendelsen skal være skriftlig og afleveres til altanudvalget samtidig med endelig valg af altanstørrelse. De lejligheder, der ikke kan få godkendelse af deres underbo, vil som udgangspunkt kunne vælge en altan, der dækker et trefagsvindue svarende til en maks længde på ca. 3 meter. Da det må forventes, at flere ved dette forslag vil få korte altaner, tillades til gengæld en dybde på 1,3 meter. Ved vedtagelse af forslag 2 tillades andelshavere med adgang til gavl at opføre altaner med en dybde på 1,5 m og en længde på max 4,5 m (se begrundelse under forslag 3).”

31 stemte for, 12 stemte imod, og en stemte blankt. Forslaget var derved vedtaget, idet mindst 2/3 af de tilstedeværende stemte for.

Herefter satte dirigenten følgende forslag til afstemning:

”Forslag 1: Altanens størrelse: Dybde = 1,2 m, længde = max 4,5 meter (henover to vinduer). Efter generalforsamlingen, hvor der blev stillet mange spørgsmål til skyggeforhold ved altaner med en dybde på 150 cm, har vi undersøgt dette forhold nærmere. Dette bilag indeholder dagslysberegninger med og uden altaner, billeder af forskellige størrelse altaners skyggekast samt uddrag fra bogen ”Oppe og Ude”, som giver gode råd om valg af altan. På den baggrund er altanudvalget kommet frem til, at altaner med en dybde på 120 cm og en længde henover to vinduer (ca. 4,5 meter) vil være mest egnet til vores andelsforening, hvor ca. halvdelen er interesserede i altaner. Denne størrelse altan vil være fuld anvendelig til de fleste formål, så som spisning, luftning af tøj, ”urtehave”, mv., samtidig med, at den kun tager begrænset af det primære lys fra underboen. Ved vedtagelse af forslag 1 tillades andelshavere med adgang til gavl, at opføre altaner med en dybde på 1,5 m og en længde på max 4,5 m (se begrundelse under forslag 3).”

27 stemte for, 16 stemte imod, og en stemte blankt. Forslaget var derved forkastet, idet mindre end 2/3 af de tilstedeværende stemte for.

Det var således altanudvalgets forslag 2, der blev vedtaget.

Dirigenten satte herefter altanudvalgets forslag til vedtægtsændringer til afstemning.

35 stemte for, tre stemte imod, og fire stemte blankt. Forslaget var derved vedtaget, idet mindst 2/3 af de tilstedeværende stemte for.

Herefter fulgte en debat omkring altanudvalgets forslag til nyt punkt i foreningens husorden omkring altaner. Det var specielt tilladelsen til at grille på altanen, der blev debatteret.

Altanudvalget ønskede en afstemning om det fremlagte forslag og opfordrede andelshaverne til at stille ændringsforslag til husordenen på en kommende generalforsamling.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og gjorde opmærksom på, at forslag til ændring af en husorden kunne vedtages med simpelt flertal.

24 stemte for, fem stemte imod, og 10 stemte blankt. Forslaget var derved vedtaget.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.05.

Dato: 27. sept. 2013

Karsten Gerlif, dirigent

Anne-Katrine Mathiassen, formand