



År 2014, onsdag den 10. september kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Sortedam Dossering 59 A-K i Nazaret Kirke.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. A) 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.

B) 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.

C) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 12 vedrørende fremleje og udleje. Der henvises til referat af den ordinære generalforsamling den 31. marts 2014, punkt 6 D).

På foreningens ordinære generalforsamling den 31. marts 2014 blev ovennævnte forslag under punkt 2 A), B) og C) stillet. Forslagene blev vedtaget, men da mindre end 2/3 af medlemmerne var repræsenteret på generalforsamlingen, skal der indkaldes til ny generalforsamling med mindst otte dages varsel. På denne generalforsamling kan forslagene vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

3. Azadeh Houshmand og Jógvan S. Øregaard, Sortedam Dossering 59 C, st. stiller forslag om ændring af vedtægtens § 14.1, litra c), 1. afsnit til følgende:

"En andelshaver på samme etage eller etagen umiddelbart over eller under, der ønsker at sammenlægge sin egen lejlighed med naboledigheden/overboen/underboen og kan opnå myndighedernes samtykke hertil og selv vil dække samtlige hermed forbundne omkostninger." (ændringer markeret med fed skrift).

4. På baggrund af, at den tidligere vedtagne omlægning af et af foreningens lån er gennemført, fremsætter bestyrelsen 2 forslag om nedsættelse af boligafgiften.



Formand Anne-Katrine Mathiassen bød velkommen til generalforsamlingen.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 31 andelshavere, heraf 11 ved fuldmagt ud af i alt 58 andelshavere. Herudover deltog 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 vedtægten, dog ikke for så vidt angik forslaget i punkt 3 om vedtægtsændring, der krævede, at mindst 2/3 af medlemmerne var til stede. Dirigenten oplyste, at hvis mindst 2/3 af de fremmødte på denne generalforsamling stemte for forslaget, kan forslaget vedtages endeligt på en kommende generalforsamling, såfremt mindst 2/3 stemmer for forslaget, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

Karin Andersen blev valgt som referent.

#### **Ad 2. A) Vedtægtens § 7.2 vedrørende andelsbevis udgår.**

Dirigenten forklarede kort forslaget, der blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 2. B) Vedtægtens § 8.1 vedrørende boligaftale udgår, og § 19.1 ændres.**

Dirigenten forklarede kort forslaget, der blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 2. C) Ændring af vedtægtens § 12 vedrørende fremleje og udleje.**

Dirigenten forklarede kort forslaget. 30 stemte for, en stemte imod. Forslaget var derved vedtaget.

#### **Ad 3. Ændring af vedtægtens § 14.1, litra c), 1. afsnit vedrørende sammenlægning af lejligheder.**

Forslagsstillerne var forhindret i at deltage i generalforsamlingen, men følgende blev læst op:

”Vi har lagt op til denne vedtægtsændring primært, da vi har brug for mere plads. Vi havde tænkt os at etablere en trappe mellem lejlighederne, hvorved der blev væsentlig mere plads. Kommunen har en regel om, at man kun må sammenlægge to andelslejligheder, hvis den samlede størrelse ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>, *medmindre* der er utidssvarende toiletforhold. Eftersom lejlighedens størrelse ville overstige 150 m<sup>2</sup> ved en evt. sammenlægning med lejligheden ovenover, er sammen-



lægningen kun mulig, fordi lejligheden ovenover ikke har tidssvarende toiletforhold. Det vil sige, at hvis vedtægten ændres, så vil det kun gavne få andelshavere - nemlig stuen, 1. sal og 2. sal (det er kun her, at lejlighederne har utidssvarende toiletforhold).

Som vi ser det, ville en vedtægtsændring ikke føre til, at der vil blive bygget trapper på kryds og tværs, da det er begrænset, hvem der vil (og kan) udnytte det. Derudover er en trappe mellem to lejligheder ikke et særlig stort "indgreb", da den altid kan tillukkes igen. De positive effekter ville være, at flere børnefamilier kunne bo i ejendommen i længere tid og ikke være nødsaget til at flytte pga. pladsforhold, samt at nogen af de meget små lejligheder uden tidssvarende toiletforhold kunne indgå i større lejligheder og dermed bruges i længere tid."

Der var debat om, hvorvidt det var hensigtsmæssigt at vedtage forslaget, da det måske ville blokere for at etablere tidssvarende toiletter i alle lejligheder.

På nuværende tidspunkt er det ikke et lovkrav, at der skal være toilet i alle lejligheder, men måske vil det blive indført på et tidspunkt.

Der blev givet udtryk for, at hvis foreningen ikke råder over mindre lejligheder, vil det afgrænse, hvem der kan købe andele. Til gengæld vil det kunne fastholde andelshavere, der allerede bor i foreningen, hvis de får brug for mere plads.

Det blev præciseret, at hvis forslaget til vedtægtsændring blev vedtaget, vil det være muligt for en andelshaver i en allerede sammenlagt lejlighed at sammenlægge med en endnu ikke sammenlagt lejlighed, fx sin overbo, og derved råde over tre oprindelige andele.

Der var forslag om, at det nedsatte udvalg vedrørende etablering af toiletter i lejlighederne også skal få klarlagt, hvor mange muligheder der generelt er for, at der kan sammenlægges andele, og derefter fremlægge en sådan opgørelse på en kommende generalforsamling.

Der var forslag om at inddrage arealet fra fællestoiletterne i de lejligheder, der måtte få etableret toiletter inde i lejligheden.

Dirigenten satte herefter forslaget til vedtægtsændring til afstemning. Syv stemte for, 24 stemte imod. Forslaget var derved forkastet.

#### **Ad 4. Nedsættelse af boligafgiften.**

Formand Anne-Katrine Mathiassen gennemgik og forklarede bestyrelsens forslag. Det blev præciseret, at det var begge foreningens tidligere realkreditlån, der var blevet konverteret. Det blev endvidere præciseret, at det nye lån er 30-årigt med afdragsfrihed i de første 10 år.



Bestyrelsen havde i samarbejde med foreningens revisor beregnet, at foreningen får en besparelse på renterne på 887.000 kr. om året ved den gennemførte låneomlægning. Dette svarer til en besparelse på 130,36 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Bestyrelsen foreslog, enten at nedsætte boligafgiften med hele besparelsen, eller at nedsætte boligafgiften med 80 % af besparelsen. De resterende 20 % af besparelsen skal hensættes til eventuelle fremtidige vedligeholdelsesudgifter, der måtte komme på sigt.

Nedsættelsen af boligafgiften skal have virkning fra og med 1. januar 2015.

Der blev spurgt, om der var større vedligeholdelsesudgifter i sigte. Bestyrelsen oplyste, at større vedligeholdelsesudgifter er medtaget i den vedligeholdelsesplan, der er udarbejdet tidligere. Der bliver taget stilling til dette vedligeholdelsesarbejde hvert år på den ordinære generalforsamling, og udgifterne fremgår af det budget, der bliver vedtaget.

Der blev givet udtryk for, at det da altid er rart at betale mindre i boligafgift, men at pengene burde blive i foreningen og bruges på vedligeholdelse af ejendommen, fx kuldesikring eller to-strengs varmesystem.

Der blev udtrykt bekymring for, at de andelshavere, der køber nu, måske skal til at stige i boligafgift om to år.

Det blev præciseret, at den foreslåede nedsættelse af boligafgiften er gældende, til en generalforsamling vedtager en anden boligafgift.

Der blev spurgt, om det er muligt at fortsætte med afdragsfrihed efter de 10 år. Ja, som reglerne er lige nu, men ingen ved, hvad der sker i fremtiden. Det blev præciseret, at vilkårene for realkreditlånet er gældende, til der bliver truffet beslutning om at konvertere det.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag om at nedsætte boligafgiften med 100 % af besparelsen på 887.000 kr. med virkning fra og med 1. januar 2015 til afstemning. 23 stemte for, otte stemte imod. Forslaget var derved vedtaget.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.00.

Dato: 11. okt '14

  
Karsten Gerlif, dirigent

  
Anne-Katrine Mathiassen, formand