



År 2008, onsdag den 9. juli 2008 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sortedam Dossering 59 A-K, 2100 København Ø.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning (forefindes på side 6 i årsrapporten for 2007).
4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.
5. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
- Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med i alt 15% pr. 1. august 2008.
6. Indkomne forslag:
 - a) Gennemgang af tagrenovering, herunder orientering om procesplan, entreprisesum m.m. og vedtagelse af lånetagning. Bestyrelsen forestår at bestyrelsen bemyndiges til at optage lån med provenu på kr. 15. mill. Lånet optages som et fastforrentet lån med en indledende afdragsfri periode på 10 år. Den årlige ydelse anslås at udgøre kr. 1.162.500. Ydelsen finansieres ved den under punkt 5 foreslåede boligafgiftsstigning på 15%. Der henvises i øvrigt til det af revisor udarbejdede bilag, der er vedhæftet budgettet. Omkostningerne til låneoptagelsen anslås at udgøre kr. 375.000, hvilket dækker udgifter til stempel til staten, gebyrer til kreditforening m.v.
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at omlægge eksisterende lån, såfremt der er økonomisk vindig, grundet lavere rentekomkostninger, frem til generalforsamling i 2010.
7. Valg til bestyrelsen.
Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:
 - a) Formand Michael Fagerlund (59 H, 3. tv.) ønsker ikke at fortsætte. Der skal derfor vælges en ny for den resterende 1 årige periode.
 - b) Bestyrelsesmedlem Mads Jensen (59 C, st.) ønsker ikke at fortsætte. Der skal derfor vælges en ny for den resterende 1 årige periode.
 - c) Bestyrelsesmedlem Rita Baving Jørgensen (59 A, st. th.) er på valg, og er villig til genvalg.
 - d) Bestyrelsesmedlem Katrin Ragnard (59 E, 1. th.) er på valg, men ønsker ikke at genopstille.
 - e) Bestyrelsesmedlem Tine Mogensen (59 E, 3. sal) ønsker ikke at fortsætte. Der skal derfor vælges en ny for den resterende 1 årige periode.
 - f) Valg af 2 suppleanter.
Der er pt. kun en suppleant, nemlig Mette Koustrup (59 F, 1. th.). Hun er villig til genvalg.
8. Eventuelt.



Repræsenteret på generalforsamlingen var 40 andelshavere heraf 11 ved fuldmagt ud af i alt 59 andelshavere. Herudover deltog administrator Henriette Birkedal Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S samt revisor Rolf Lind fra revisionsfirmaet A. Rolf Larsen og advokat Henrik Oehlenschlæger fra advokatfirmaet Gyes og Oehlenschlæger.

Formand, Michael Fagerlund Andersen bød forsamlingen velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Advokat Henrik Oehlenschlæger blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen ifølge vedtægternes § 25 skulle have været afholdt inden den 1. april, hvilket ikke kunne lade sig gøre, da årsrapporten ikke var blevet færdiggjort til tiden. De fremmødte andelshavere ønskede at gennemføre generalforsamlingen.

Advokat Henrik Oehlenschlæger konstaterede herefter, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 27.

Advokat Henrik Oehlenschlæger orienterede samtidig forsamlingen om, at dagsordenens punkt 6 ville blive behandlet inden punkt 5, da forslaget omkring tagprojektet havde indflydelse på budgettet.

Ad 2 Valg af referent

Administrator Henriette Birkedal Hansen fra CEJ Ejendomsadministration blev valgt som referent.

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Formand Michael Fagerlund Andersen aflagde bestyrelsens beretning, som var udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen, hvorfor ikke alle beretningens punkter blev nævnt.

Bestyrelsen havde i årets løb brugt en stor del af tiden på tagprojektet og formanden benyttede lejligheden til at sige stor tak til taggruppen, der havde bestået af Mette Koustrup (59 F, 1. th.), Katrin Ragnard (59 E, 1. th.) og Rita Baving Jørgensen (59 A, st. th), de havde udført et kæmpe arbejde.

Michael Fagerlund Andersen orienterede om administrationsskiftet og oplyste, at Kuben Ejendomsadministration A/S havde været lang tid om at aflevere regnskab til revisor, hvilket var årsagen til den sene afholdelse af generalforsamlingen.

Der blev stillet spørgsmål fra forsamlingen til bestyrelsens beretning.

Birger Nygaard (59 G, st.) spurgte hvorvidt tidligere administrator, Kuben Ejendomsadministration A/S kunne holdes ansvarlige for de ekstraudgifter, der eventuelt måtte komme. Advokat Henrik Oehlenschlæger oplyste, at der bl.a. manglede et ejerpantebrev på 4 mill. og hvis det skulle mortificeres, ville det koste foreningen penge. På nuværende tidspunkt var det uvist om Kuben kunne gøres ansvarlig herfor.



Bettina Skovmand (59 D, 4.) spurgte om Kuben Ejendomsadministration kunne holdes ansvarlige for den rentestigning, der var kommet i forbindelse med låneoptagningen p.g.a. den sene afholdelse af generalforsamlingen. Advokat Henrik Oehlenschläger oplyste, at for at kunne gøre et krav gældende, skulle kunne dokumentere et egentlig tab, og det havde foreningen ikke haft.

Tommy Jensen (59 A, 2.) spurgte til varmeregnskabet for 2007/2008. Formand, Michael Fagerlund Andersen oplyste, at CEJ Ejendomsadministration A/S manglede at modtage opgørelse over de enkelte andelshaveres a'conto indbetalinger fra Kuben Ejendomsadministration A/S, før de kunne indberette udgifter og indtægter til Brunata med henblik på, at Brunata kunne udarbejde det endelige varmeregnskab. Kuben Ejendomsadministration A/S var flere gange blevet rykket herfor.

Lone Kaas (59 A, 2.) spurgte, hvorfor centrifugen i vaskeriet var blevet nedtaget., og bestyrelsen oplyste, at centrifugen var fjernet, da den var farlig, samt at der ikke ville blive opsat en ny, idet vaskemaskinerne havde denne facilitet.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.

Revisor Rolf Lind gennemgik årsrapporten, der viste et overskud på kr. 74.085.

Endvidere orienterede revisor Rolf Lind om, at resultatet ikke var blevet forringet p.g.a. Kuben Ejendomsadministration A/S langsommelighed, der ifølge det oplyste skyldtes for få hænder. Revisionsudgiften var en smule dyrere i år, men ifølge revisor kunne der ikke på baggrund heraf rejses erstatning overfor Kuben Ejendomsadministration A/S.

Revisor orienterede om, at der i maj 2008 var udarbejdet en ny valuarvurdering, der lå til grund for beregning af ejendommens værdi på kr. 114.300.000, jf. side 11 i årsrapporten. Valuarvurderingen var en smule lavere end sidste år, hvilket skyldtes det hastige tilbagetog på boligpriserne.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten, der herefter blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik revisor Rolf Lind beregning af andelskroneværdien, hvor han orienterede om, at det var valuarvurderingen for maj 2008, der lå til grund for beregningen.

Birger Nygaard (59 G, st.) spurgte, hvorfor foreningen havde brugt penge på at få udarbejdet en ny valuarvurdering, når der forelå en fra december 2007. Revisor Rolf Lind påtog sig det fulde ansvar herfor og oplyste forsamlingen om, at han havde krævet en ny vurdering p.g.a. de faldende priser på ejendomsmarkedet. Revisor orienterede om, at der var to regelsæt en revisor skulle forholde sig til: For det første måtte valuarvurderingen ikke være mere end 1 ½ år gammel og for det andet skulle revisorpåtegningen vise et retvisende billede, og det gjorde den ikke, hvis man benyttede valuarvurderingen for december 2007, da ejendomsmarkedet havde været nedadgående. Det havde også vist sig, at valuarvurderingen for maj 2008 var en smule lavere end den fra december 2007.

Noelle Clausen (59 G, 4.) spurgte til posten "hensættelser" (note 10 i årsrapporten). Og revisor Rolf Lind oplyste, at man i årenes løb havde reserveret midler, således at



foreningen havde undgået store udsving i andelsværdien. Nu var hensættelserne nået op på 14 mill., hvilket nogenlunde svarede til det lån, som man påtænkte at optage i forbindelse med tagprojektet.

Noelle Clausen (59 G, 4.) spurgte, om tagprojektet var en forbedring eller en 100% vedligeholdelse. Revisor Rolf Lind havde forhørt sig hos vurderingsmanden om, hvorvidt ejendommen kunne opskrives med 3 mill. når projektet var udført, men vurderingsmanden mente umiddelbart, at der kun kunne blive tale om ca. 1-2 mill.

Birger Nygaard (59 G, st.) undrede sig over vurderingsmandens svar, idet han fra sin tidligere tid som formand havde en mail fra vurderingsmanden om, at ejendommen kunne opskrives med ca. 50% af udgiften til tagprojektet.

Andelsværdien blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad 5 Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.

- Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med i alt 15% pr. 1. august 2008.

I henhold til dirigentens ønske, blev dette punkt først behandlet efter punkt 6.

Revisor Rolf Lind gennemgik budgettet, der indeholdt en boligafgiftsstigning på 15% pr. 1. august 2008 og besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 Indkomne forslag

A)

Mette Koutrup (59 F, 1. th.), der var en del af tagudvalget, orienterede om tagprojektet herunder bl.a.,

- at det havde været en svær opstart, hvor der var blevet udskiftet rådgivere undervejs,
- at de reparationer der skulle foretages på kobberbelægningen havde vist sig ikke at kunne svare sig. Urene så pæne ud, men da taget skulle løftes, ville det ikke være muligt at genbruge/reparere det omkringliggende kobber. Det blev vurderet, at det i stedet skulle fornyes,
- at de væsentlige beslutninger var taget og faldet på plads,
- at tidsplanen for byggeriet umiddelbart ville blive en smule forsinket. Tagudvalget kæmpede – og kæmper fortat med at få tidsplanen til holde,
- at tagudvalget havde besluttet, at der fremover efter hvert byggemøde ville blive lagt info omkring byggeriet i "cigarkassen", således at andelshavere ville kunne holde sig ajour den vej igennem.

Hemming (59 H, st.) spurgte, hvornår tagudvalget forventede at byggeriet var færdigt., hvortil tagudvalget oplyste, at de forventede, at byggeriet var afsluttet inden jul 2008.

Noelle Clausen (59 G, 4.) spurgte, om det var muligt at omdele en ny tidsplan, hvortil tagudvalget oplyste, at man hver i sær kunne holde sig ajour ved at læse infoen i "cigarkassen".



Frans Jensen (59 D, 1. th.) spurgte om, der blev gjort noget i forhold til det stillads, der var sat op – og som ikke blev benyttet. Tagudvalget oplyste, at teknisk rådgiver var opmærksom herpå, og at det var blevet påtalt overfor entreprenøren.

Anne Jensen (59 D, 1. th.) spurgte, om byggeriet blev yderligere forsinket hvis der måtte komme en periode med meget regn, da foreningen havde fravalgt at få lavet overdækning for at spare en del penge. Tagudvalget oplyste, at der var taget højde for nogle ”dårlige dage” og derfor forventede man ikke yderligere forsinkelser. Advokat Henrik Oehlenschläger kunne samtidig oplyse, at den indgåede kontrakt var dagbødebelagt, så entreprenøren ville gøre alt for at blive færdig til tiden.

Anne Jensen (59 D, 1. th.) tilbød løbende at kopiere den info, der lå i ”cigarkassen” og sætte infoen op i opgangene.

Flere medlemmer spurgte til maling af vinduer. Tagudvalget kunne oplyste, at vinduerne i forbindelse med maling kun skulle være åbne en dag.

Birger Nygaard (59 G, st.) roste tagudvalget for deres kæmpe arbejde med tagprojektet og der var klapsalver fra forsamlingen.

Efterfølgende foregik der en livlig debat omkring låneoptagelsen, hvor der var delte meninger om, hvorvidt lånet skulle være med en afdragsfri periode på 10 år, ligesom der blev spurgt til det bilag, der var vedhæftet budgettet, og som omhandlede finansiering af tagprojektet, herunder til posten ”uforudsete udgifter” og ”likviditetsreserve”. Desuden drøftede forsamlingen den fremtidige boligafgift, herunder kommende stigninger som følge af optagelse af et lån med en indledende afdragsfri periode. Revisor Rolf Lind og advokat Henrik Oehlenschläger besvarede spørgsmål fra forsamlingen og oplyste i den forbindelse, at det måtte påregnes, at de nu omtalte ekstraarbejder ville medføre udgifter på yderligere godt en ½ million med tillæg af moms, hvilket beløb ville fragå den anslåede likviditetsreserve.

Forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen til at optage lån på 15 millioner med indledende afdragsfrihed blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

B)

Forslaget blev debatteret og forsamlingen blev enige om at ændre forslagens ordlyd til:

”Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til, i samråd med revisor, at omlægge eksisterende lån frem til næste generalforsamling”.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget enstemmigt.

Ad 7 Valg til bestyrelsen

Dirigenten kunne meddele, at der skulle vælges en formand for 1 år og to bestyrelsesmedlemmer for 2 år samt to bestyrelsesmedlemmer for 1 år.

Dirigenten kunne samtidig oplyse, at bestyrelsen havde modtaget et brev fra syv andels-havere, der ønskede at sidde i bestyrelse sammen under forudsætning af, at alle blev



valgt ind. Dirigenten oplyste, at der dermed var tale om et listevalg, hvilket vedtægterne ikke gav mulighed for.

Et medlem spurgte, om den nuværende bestyrelse ville fortælle, hvorfor man stoppede, og formanden oplyste, at han skulle ud at rejse og et andet bestyrelsesmedlem oplyste, at hun var ved at sælge sin andel.

Birger Nygaard (59 G, st.) og Rita Baving Jørgensen (59 A, st. th.) stillede op til formandsposten og efter en skriftlig afstemning blev Birger Nygaard (59 G, st.) valgt med 27 stemmer.

Til de fire ledige bestyrelsesposter stillede Dorthe Holbæk (59 E, st.), Katrin Ragnard (59 E, 1. th.), Tinna Mildsted (59 I, 2.), Mads Jensen (59 C, st.) samt Rita Baving Jørgensen (59 A, st. th.) op.

Efter en skriftlig afstemning kunne dirigenten konstatere, at følgende blev valg som bestyrelsesmedlemmer:

Dorte Holbæk (59 E, st.)
Katrin Ragnard (59 E, 1. th.)
Tinna Mildsted (59 I, 2.)
Mads Jensen (59 C, st.)

På førstkommende bestyrelsesmøde ville bestyrelsen tage beslutning om, hvem af bestyrelsesmedlemmerne der var valg for henholdsvis 1 og 2 år.

Til de to ledige suppleantposter stillede Camilla M. Karstad (59 F, 2) og Bettina Skovmand (59 D, 4.) op og blev valgt.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Birger Nygaard	formand	(på valg år 2009)
Dorte Holbæk	bestyrelsesmedlem	
Katrin Ragnard	bestyrelsesmedlem	
Tinna Mildsted	bestyrelsesmedlem	
Mads Jensen	bestyrelsesmedlem	
Camilla M. Karstad	1. suppleant	(på valg år 2009)
Bettina Skovmand	2. suppleant	(på valg år 2009)

Ad 8 Eventuelt

Peter Nauntofte (59 G, 1.) takkede den afgående bestyrelse for deres arbejde og der var klapsalver fra forsamlingen.

Anne Jensen (59 D, 1. th.) henstillede til, at alle andelshavere sørgede for at aflevere det gamle vaskerikort til hende.

Lone Kaas (59 A, 2.) oplyste, at hun og Hemming Schäffer (59 H, st.) var blevet valgt ind i gårdlauget og de opfordrede andelshaverne til at komme med forslag til projekter m.v. angående gårdlauget.

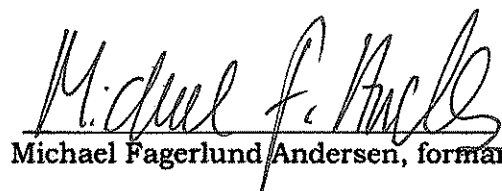


Der blev spurgt til det kommende metrobyggeri, herunder omkring tømning af søen og Michael Fagerlund Andersen oplyste, at det kun ville være en del af søen, der blev tømt. Man kunne finde mere information på hjemmesiden www.metrocityring.dk

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.55.

Dato: 16/7.08


Advokat Henrik Oehlenschläger, dirigent


Michael Fagerlund Andersen, formand