



År 2012, tirsdag den 27. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sortedam Dossering 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. kr. 17.131.000 samt 3% Realkredit Danmark, opr. kr. 13.668.000), såfremt der er økonomisk vinding grundet lavere renteomkostninger. Bemyndigelsen dækker også muligheden for at omlægge til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2013.
 - b) Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes en gruppe af andelshavere, der skal revidere foreningens vedtægter og husorden.
7. Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

 - a) Formand Anne-Katrine Mathiassen (59 H, 4.) - villig til genvalg.
 - b) Ulla Lindequist (59 E, 1.th.) - villig til genvalg.
 - c) Magnus Gottlieb (59 F, 4.) - villig til genvalg.
 - d) Valg af 1-2 suppleanter.
8. Eventuelt.

Formand Anne-Katrine Mathiassen bød velkommen til generalforsamlingen.



Repræsenteret på generalforsamlingen var 25 andelshavere, heraf 4 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 i henhold til vedtægterne var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 Valg af referent.

Administrator Karin Andersen blev valgt som referent.

Ad 3 Bestyrelsens beretning.

Udover den regnskabsmæssige beretning i årsrapporten for 2011 aflagde formanden en beretning for foreningens aktiviteter i 2011 (vedhæftet dette referat).

En andelshaver spurgte, hvorfor antenne- og altanudvalgene var blevet opløst. Formanden svarede, at antenneudvalget havde haft svært ved at gennemskue markedet, og at der var forskellige behov hos andelshaverne. Altanudvalget havde foretaget en beboerundersøgelse, men der havde ikke været interesse eller økonomi hos andelshaverne til at fortsætte med projektet.

Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at tage opgaverne op igen, hvis nogen havde interesse herfor.

En andelshaver spurgte, hvorfor den enkelte lejlighed ikke kunne opsige sit antenneabonnement. Til dette svarede administrator Karin Andersen, at foreningens anlæg var et såkaldt sløjfeanlæg, hvilket betød, at hvis der blev slukket for signalet til én lejlighed, ville signalet til alle øvrige lejligheder forsvinde.

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

Ad 4 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.

Revisor Rolf Lind gennemgik årsrapporten for 2011, der viste et overskud på kr. 758.602 mod et budgettet overskud på kr. 440.163. Egenkapitalen udgjorde kr. 66.508.264.



Ejendommen var i februar 2012 via en ny valuarvurdering blevet vurderet til kr. 95.000.000, hvilket var lig med vurderingen foretaget i februar 2011.

Egenkapitalen var steget fra kr. 66.124.676 til kr. 66.508.264, hvilket betød en lille stigning i andelskronen.

Rolf Lind orienterede om udregningen af andelskronen og henviste til årsrapportens side 21 og 22, hvoraf en beregning af den enkelte lejligheds andelsværdi fremgik.

Da der ikke var spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, blev denne enstemmigt godkendt med en andelskrone på 9.774,87 pr. m².

Ad 5 Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.

Revisor Rolf Lind gennemgik forslaget til budget for 2012, der viste et overskud på kr. 524.041.

Revisor oplyste, at der var budgetteret med kr. 400.000 til vedligeholdelsesplanen, der blandt andet dækkede reovering af klokker og bagtrapper.

Dirigenten satte herefter det foreslåede budget for 2012 til afstemning, og det blev 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 grundet lavere renteomkostninger. Bemyndigelsen dækker også muligheden for at omlægge til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2013.

Peter Nauntofte pointerede, at bemyndigelsen ikke kun gjaldt ved økonomisk vinding grundet lavere renteomkostninger, men såfremt der var økonomisk vinding generelt.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, og dette blev enstemmigt vedtaget.

b) Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes en gruppe af andelshavere, der skal revidere foreningens vedtægter og husorden.

Formand Anne-Katrine Mathiassen oplyste, at bestyrelsen ønskede en revidering af foreningens vedtægter og husorden, da der flere gange havde været tvivl om tolkningen af blandt andet reglerne for fremleje og sammenlægning af lejligheder.



Dirigenten præciserede, at vedtægterne var foreningens "grundlov", og at alle væsentlige bestemmelser burde fremgå heraf i stedet for at være indeholdt i husordenen.

Der blev nedsat en gruppe bestående af Anne-Katrine Mathiassen, Bjørn Kaare Jensen, Lars Fiil-Jensen og Magnus Gottlieb. Inden generalforsamlingen havde Rita Baving Jørgensen meldt sig til gruppen.

Bestyrelsen anmodede medlemmerne af gruppen om at kontakte bestyrelsen via sortedamen@yahoo.dk med henblik på indkaldelse til første møde.

Forslag til ændringer af vedtægter og husorden vil blive fremlagt på en kommende generalforsamling.

c) Forslag fra bestyrelsen om nye fliser i haven.

Dirigenten oplyste, at der rettidigt var omdelt et forslag fra Mette Koustrup vedrørende nye fliser i haven.

Dirigenten pointerede, at der ikke skulle tages stilling til det fremlagte forslag, men bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse fra forsamlingen om, hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med projektet. Hvis forsamlingen ønskede dette, ville bestyrelsen udarbejde et konkret forslag, som ville blive fremlagt på en kommende generalforsamling.

En andelshaver ønskede, at foreningen hellere skulle bruge penge på at vedligeholde ejendommen. Bjørn Kaare Jensen svarede, at ejendommen ville blive vedligeholdt i henhold til vedligeholdelsesplanen, og at forslaget om nye fliser i haven var et yderligere tiltag af vedligeholdelse.

Dirigenten anmodede herefter forsamlingen om at tilkendegive, hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med et forslag om nye fliser i haven, og dette var der enighed om, at bestyrelsen skulle.

Ad 7 Valg til bestyrelsen.

Formand Anne-Katrine Mathiassen blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlemmerne Ulla Lindequist og Magnus Gottlieb blev genvalgt.

Formanden oplyste, at bestyrelsesmedlem Bjarne Højbjerg havde valgt at trække sig fra bestyrelsen. Der skulle derfor vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Randi Nygaard Milsted blev valgt.

Som suppleant blev Mette Trier valgt.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Anne-Katrine Mathiassen, 59 H, 4.	(på valg i 2014)
Ulla Lindequist, 59 E, 1.th.	(på valg i 2014)
Magnus Gottlieb, 59 F, 4.	(på valg i 2014)
Bjørn Kaare Jensen, 59 H, st.	(på valg i 2013)
Randi Nygaard Milsted, 59 H, 2.	(på valg i 2013)
Suppleant Mette Trier, 59 B, 4.	

Ad 8 Eventuelt.

Da der ikke var punkter til drøftelse under eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.55.

Dato: 7/5-2012

Karsten Gerlif, dirigent

Anne-Katrine Mathiassen, formand

Bestyrelsens beretning 2012.

Velkommen til den årlige generalforsamling i andelsboligforeningen Sortedam Dossering 59 A-K.

Det har været et travlt år i foreningen. Vi har fået repareret vores store port ud mod søen, og vi har fået skiftet vandrør på loftet fra opgang A til lige efter opgang I. Den sag, der imidlertid har optaget mest af vores tid i år, har været skybruddet, der ramte København d. 2. Juli.

Ligesom mange andre ejendomme, fik vi kælderen fuld af vand. Det gik ud over styringssystemet til varmtvands-anlægget, kælderdøre, ligesom vi var uden tv-signal og internetforbindelse i et godt stykke tid.

Vi benyttede anledningen til at få renoveret vores kælder og få lavet en mere retfærdig fordeling af kælderrum, således at alle andelshavere nu har et kælderrum. Vi har i samarbejde med arkitekt Kaveh Homayoun revideret vores vedligeholdelsesplan, og i den indgår, at vi skal højvands sikre vores kælder.

Desværre har vi igen haft en episode med indbrud i vores kælder. Vi ser med allerstørste alvor på denne situation. For at sikre, at der ikke er nogen kælderdøre, der står åbne, har vi fået sat pumper på, så de falder i af sig selv. Vi er i kontakt med politi og det kriminalpræventive råd i forhold til præventive tiltag.

Både i forhold til denne problematik og i forhold til skybrudssikring opfordrer bestyrelsen til, at andelshaverne overvejer nøje, hvad der opbevares i kælderen, og at det er pakket og forsvarligt anbragt i rummet.

Der har været to salg i den forgangne bestyrelsesperiode. Vi har kunnet mærke finanskrisen på den måde, at der har været masser af interesserede potentielle købere til lejlighederne, men de har trukket sig igen pga vanskeligheder ved at få banklån. Det lykkedes dog til sidst og vi kan ønske Stine og Jonas velkommen i ejendommen.

I den kommende periode ser vi frem til en rokade, der involvere ejerskift for tre andele. Vi skal desværre sige farvel til Marie Tanggaard, men ser så til gengæld frem til at byde Elisabeth og Alice velkommen 1. Maj

På sidste ordinære generalforsamling blev der ned sat to udvalg:

Et, der arbejder med at finde en billigere og mere fleksibel løsning for kabel-tv og et altanudvalg. Det viste sig at være en jungle, der var helt uigennemskuelig for tv-pakkeudvalget, som efter nogen tids arbejde smed håndklædet i ringen.

Altanudvalget kunne efter en beboer-undersøgelse konstatere, at det ikke er tiden nu. Derfor nedlagde de sig selv, for evt. at genopstå, når de økonomiske tider er gunstigere.

I det forløbne halvandet år har der været i alt to henvendelser i vores kontortid. Vi har derfor besluttet at nedlægge den. Hvis man har behov for at tale med bestyrelsen, kan man stadig henvende sig på mailen, hvilket er den fremgangsmåde, der bliver anvendt nu.

Bestyrelsen har arbejdet med at etablere et intranet/hjemmeside for andelsforeningen. Vi har valgt at koble os på en samlet løsning som CEJ har tilbudt andelsforeninger, som de har kontakt med. Hjemmesiden er endnu ikke klar, da der er opstået problemer med at opfylde vores ønsker til funktionalitet på grund af den valgte software. Hjemmesiden vil blive opdelt i en offentlig del af mere generel beskrivende karakter og en del, hvor adgangen er begrænset til andelshavere. Her vil vi lægge arkivalier, referater, information fra administrationsselskabet, juridiske dokumenter, mv.

Skybrud forsikring – hylde carsten

Juletræsfest.

Vedtægterne – der skal stå referencer til lejeloven.