



A/B Sortedam Dossering 59 A-K

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Onsdag den 27. april 2016, kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Sortedam Dossering 59 A-K i Nazaret Kirke.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.

Foreningens ejendom er vurderet til 155.000.000 kr. ved valuarvurdering af den 8. marts 2016. Det er en stigning på 9.000.000 kr. i forhold til sidste vurdering. Bestyrelsen foreslår jævnfør årsrapporten, at der ved opgørelsen af andelsværdien foretages en reservation af de 9.000.000 kr. til imødegåelse af det forestående byfornyelsesprojekt vedrørende ejendommen, værdiforringelse samt renteusikkerhed.

5. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.

6. Indkomne forslag:

A) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 31.2 vedrørende referat af bestyrelsesmøderne således, at sætningen "Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet" udgår, da dette er utidssvarende.

På foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2015 blev forslaget enstemmigt vedtaget. Da mindre end 2/3 af medlemmerne var til stede, kan forslaget vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

B) Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens realkreditlån (2 % Realkredit Danmark, FlexLån, opr. 29.546.000 kr.), hvis bestyrelsen vurderer, at det er en økonomisk fordel for foreningen. Bemyndigelsen dækker også muligheden for at omlægge til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2017.

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.

Anne-Katrine Mathiassen bød velkommen til andelshaverne, til revisor Rolf Lind og revisor Jan Molin fra Beierholm og til advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen og administrator Karin Andersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Niels-Ole Bjørn Pedersen som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægten, idet 22 ud af 58 andelshavere var repræsenteret, heraf seks ved fuldmagt.

Ad 2. Valg af referent.

Karin Andersen blev valgt som referent.

Ad 3. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning (vedhæftet dette referat).

En andelshaver undrede sig over, at der under renoveringen var opsat plastiklamper i stedet for glaslamper og udtrykte kritik over, at ledninger og stikkontakter sad løse. Bestyrelsen forsikrede generalforsamlingen om, at der ikke var opsat plastiklamper under renoveringen af opgangene og opfordrede i øvrigt til, at man meddeler Carsten (viceværten), hvis man finder noget på fællesarealerne, der skal repareres.



Der var ønske om, at datoer for arbejdsdage bliver adviseret i længere tid før end de nuværende cirka 14 dage.

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

Ad 4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.

Som nævnt under bestyrelsens beretning går revisor Rolf Lind på pension, og han præsenterede Jan Molin, der overtager revisionen af foreningens regnskaber.

Rolf Lind gennemgik årsrapporten for 2015, der viste et resultat på et overskud på 67.755 kr. mod et budgetteret resultat på et underskud på 20.600 kr. Foreningens kreditforeningslån var omlagt i 2014 til et afdragsfrit Flexlån, så der havde ikke været udgifter til prioritetsafdrag i 2015. Egenkapitalen udgjorde 118.499.853 kr.

Ejendommen var i marts 2016 via en ny valuarvurdering blevet vurderet til 155.000.000 kr., hvilket var en stigning på 9.000.000 kr. i forhold til vurderingen foretaget i marts 2015.

Bestyrelsen foreslår at reservere denne forhøjede værdi af ejendommen til at imødegå den gældsoptagelse via realkreditlån, der vil blive nødvendig, hvis foreningen får tilsagn om byfornyelsesstøtte og gennemfører den byggesag, der blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i januar 2016.

Rolf Lind orienterede om udregningen af andelskronen og henviste til årsrapportens side 19 og 20, hvoraf en beregning af den enkelte lejligheds andelsværdi fremgår.

Herefter blev årsrapporten for 2015 enstemmigt godkendt med en andelskrone på 89,76 svarende til en andelsværdi på 17.416,20 kr. pr. m².

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

Rolf Lind gennemgik forslaget til budget for 2016, hvor årets resultat viser et underskud på 42.750 kr. Der er ikke budgetteret med ændring af boligafgiften.

Rolf Lind oplyste, at der er budgetteret med en udgift på 730.000 kr. til vedligeholdelsesplanen og henviste til side 5 i budgettet.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til forslaget til budget for 2016, der derved var enstemmigt godkendt.



Ad 6. Indkomne forslag.

A) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 31.2 vedrørende referat af bestyrelsesmøderne således, at sætningen "Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet" udgår, da dette er utidssvarende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

B) Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens realkreditlån (2 % Realkredit Danmark, FlexLån, opr. 29.546.000 kr.), hvis bestyrelsen vurderer, at det er en økonomisk fordel for foreningen. Bemyndigelsen dækker også muligheden for at omlægge til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2017.

På forespørgsel bekræftede bestyrelsen, at foreningens revisor bliver spurgt til råds ved en eventuel omlægning af realkreditlån.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Anne-Katrine Mathiassen blev genvalgt som formand.

Ulla Lindequist og Mette Trier blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Tinna Milsted Sanchez blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Anne-Katrine Mathiassen, 59 H, 4.	(på valg i 2018)
Ulla Lindequist, 59 E, 1.th.	(på valg i 2018)
Mette Trier, 59 B, 4.	(på valg i 2018)
Randi Nygaard Milsted, 59 H, 2.	(på valg i 2017)
Elisabeth Toft Rasmussen, 59 G, 2.	(på valg i 2017)
1. suppleant Tinna Milsted Sanchez, 59 I, 2.	

Ad 8. Eventuelt.

Det blev oplyst, at der var problemer med at logge ind på foreningens hjemmeside. Hvis man oplever problemer, skal man kontakte bestyrelsen via mailadressen sortedammen@yahoo.dk.



Der var ønske om at få vedtaget yderligere regler om anvendelse/udseende af altanerne i foreningen ud over det beskrevne i husordenens punkt 19. Der blev nedsat et udvalg bestående af Tinna Milsted Sanchez, 59 I, 2., Mette Trier, 59 B, 4. og Anette Bækgaard, 59 B, 2., der vil komme med et forslag til godkendelse på en kommende generalforsamling. Hvis andre andelshavere ønsker at deltage i udvalget, kan man henvende sig til en af de nævnte.

Fra salen blev der gjort opmærksom på, at nogle andelshavere lader deres katte løbe frit ud og ind ad døre og en kattedør i et vindue. Ifølge husordenen er det tilladt at have husdyr, så længe de ikke er til gene for ejendommens beboere. Ifølge gårdlaugets regler må der ikke være løse dyr i gården. Bestyrelsen blev spurgt, hvad de havde gjort ved dette, og de kunne fortælle, at de, så snart sagen var blevet opdaget, havde rettet henvendelse til de pågældende andelshavere og påtalt det. Bestyrelsen oplyste desuden, at den eneste sanktionsmulighed, foreningen har, når andelshavere ikke retter sig efter henstillinger om at overholde husorden og vedtægter, er eksklusion. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at udvise ansvarlighed, når man anskaffer sig husdyr: Man skal sikre sig, at man kan varetage dyrets tarv, indenfor gældende regler, så man ikke ender i en ulykkelig situation.

Flere andelshavere nævnte igen, at barne- og klapvogne fylder meget i den åbne port. Der blev opfordret til, at barnevogne ikke parkeres i cykelskure, og at cykler/vogne, der ikke bruges, sættes ned i kælderen. Bestyrelsen vil undersøge, om der kan laves mere plads i kælderen, ligesom det bliver vurderet, om der skal monteres en anden sliske ned til kælderen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det af brandhensyn ikke er tilladt at have ting stående på hverken for- eller bagtrapper.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.10.

Dato: 31/5-2016



Niels-Ole Bjørn Pedersen, dirigent



Anne-Katrine Mathiassen, formand

Bestyrelsens beretning 2016

Så står vi igen på en generalforsamling og kan se tilbage på et travlt og begivenhedsrigt år i foreningen. Vi kan se tilbage på 2015, som et år, hvor der både blev afsluttet og søsat store projekter. Vores altanprojekt er afsluttet, og der sidder nu 20 flotte altaner på bagsiden af vores hus, hvor andelshavere kan nyde den kommende sæson til forhåbentlig stor glæde. Vi er på den måde kommet endnu tættere på hinanden, og pas nu på at vise hensyn overfor de naboer, der har vinduer åbne o. lign. Overvej, hvornår de får for megen glæde af røg og larm fra altanerne, og hvornår altanen bliver rodet og uæstetisk – og så glæder vi os til at se, hvordan livet vil udfolde sig på en tidligere kedelig bagfacade.

Altanprojektet er et fint eksempel på, hvad det vil sige at bo i en andelsforening: Her har beboere udenfor bestyrelsen taget et initiativ, der har medført, at et stort projekt blev gennemført. Godt nok med foreningen og dermed bestyrelsen som bygherre, for sådan skal det være – men al det hårde slid er foregået i gruppen. Det er flot!

Og for bestyrelsen er det så dejligt at opleve, for vi må indrømme, at vi ind imellem oplever det som om beboerne ikke rigtigt er klar over, hvad det vil sige at bo i andelsbolig. Det er IKKE, som når man køber en ejerlejlighed – der gælder andre regler. Heldigvis er de regler, der gælder, for en stor dels vedkommende nogen, vi selv beslutter på generalforsamlingen, og som man har mulighed for at ændre på, ved at møde op og sætte et forslag til afstemning. Men vi har flere eksempler på, at andelshavere betragter vedtægterne som vejledende, og hvis noget andet passer en bedre – ja, så ser man egentlig ikke noget problem i at gøre det. Så må bestyrelsen ud og spille bussemand overfor egne naboer, og det er ikke en rar situation at sætte bestyrelsen i. Samtidig ser vi, at antallet af fremmødte til generalforsamlingerne har været for få til at forslag har kunnet vedtages, og vi har de seneste år haft brug for at afholde ekstraordinære generalforsamlinger for at kunne vedtage et forslag.

Således måtte bestyrelsen ud og stemme dørklokker, da vi havde det store byfornyelsesprojekt til afstemning. Det virkede, og vi fik vedtaget at indsende en ansøgning til Københavns Kommune. Den får vi svar på i juni måned, og så skal bestyrelsen i gang med at lave en endelig projektbeskrivelse, og finde ud af, hvem der skal hjælpe os med projektet.

Andelshaverne har i årets løb kunnet mærke, at huslejen er faldet og andelene er steget i værdi – temmelig meget endda. Sidste år valgte generalforsamlingen at lade al friværdien gå til andelshaverne. I år lægger bestyrelsen op til, at generalforsamlingen lader den samlede forening få glæde af friværdien med henblik på det kommende byfornyelsesprojekt.

En anden generalforsamlingsbeslutning var, at vi i en prøveperiode i 2015 kunne leje vores lejligheder ud i maksimalt otte uger uden at involvere bestyrelsen (§12.5). Da der ikke er nogen, der har stillet forslag om, at denne ordning skulle fortsætte, er § 12.5 således bortfaldet med udgangen af 2015, og vi er tilbage til de forgående vedtægter, hvor bestyrelsen skal modtage en ansøgning om tidsbegrænset fremleje efter reglerne beskrevet i vedtægternes § 12.

Renoveringen af vores opgange er snart tilendebragt. Vi er i fuld gang med opgang G, og så mangler vi bare opgang C - så er vi færdige. Pas nu godt på dem – de har kostet ca. 150.000,- kr. pr. opgang, og det er ikke

altid folk er lige søde ved dem, når der flyttes ind og ud, eller der bliver renoveret i lejlighederne. Det er rigtigt ærgerligt, når opgangene får skrammer, også for den andelshaver, der har forårsaget det, for ifølge vores vedtægter kommer man selv til at bekoste udbedringen.

Vi har også fået udskiftet den sidste cirkulationsledning til det varme vand - fra opgang H til varmecentralen, ligesom der er kommet nye klinker i opgangene i K og I. De skiftes i øjeblikket i G og E

Vi fik også vedtaget en ny TV-ordning – nemlig bland-selv-TV fra Yousee, som ikke krævede ombygning af vores anlæg. Det startede dog noget kaotisk, da Yousee havde smidt alle brevene med tilmeldinger til diverse pakker væk. Bestyrelsen havde en del arbejde med at rede alle trådene ud, og forlangte systemet sat tilbage på den gamle ordning uden beregning, indtil alt var i orden. Det fik vi og Yousee har siden ændret procedure for tilmeldinger.

I sensommeren holdt vi den årlige arbejdsdag, hvor vi blandt andet fjernede gammelt tapet i Cigarkassen, malede døre i kælderen og ryddede op på loftet. Det var en rigtig hyggelig dag, og næste gang vil vi gerne have endnu flere andelshavere med

Og til vores store glæde har vi fået hjemmesiden op at køre. Det har været et stort ønske længe. Vi synes selv, at den er blevet flot og tidssvarende, og ligger helt i tråd med generalforsamlingsbeslutningen om, at al kommunikation med bestyrelse og administration nu er elektronisk.

Vi har mistet to andelshavere i året der gik: Svend Nielsen i opgang F, 1.tv var husets vicevært, længe inden det blev til en andelsboligforening, og har boet i huset i en menneskealder. Svend døde mellem jul og nytår.

Vi skulle ikke langt ind i det nye år, før flaget igen måtte på halv. Denne gang var det Bjarne Moos i opgang E st., der sov ind efter længere tids sygdom. Æret være deres minde.

I aften skal foreningen også sige farvel til en anden trofast deltager i foreningens liv. Revisor Rolf Lind har besluttet at gå på pension. Rolf har været med fra foreningens dannelse i 1984, og vi vil gerne sige dig hjertelig tak for din trofasthed og din indsats gennem alle disse år.

Med disse ord vil jeg ønske os alle sammen en rigtig god og konstruktiv generalforsamling

Tak for ordet.