

År 2010, den 14. januar, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Sonninghus II på Den Sociale Højskole, Kronprinsesse Sofies Vej 35, 2000 Frederiksberg.

Bestyrelsesformand Martin Simonsen Aaen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, der erklærede generalforsamlingen for indvarslet som krævet i vedtægten, ligesom det blev konstateret at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægten og indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af 83 andelshavere var der fra generalforsamlingens start mødt 26 andelshavere og 4 havde ladet sig repræsentere ved fuldmagt, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke med hensyn til endelig vedtagelse af forslag vedrørende ændring af foreningens vedtægt.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Martin Simonsen Aaen oplyste kort, at bestyrelsens skriftlige beretning var blevet omdelt forinden generalforsamlingen.

På forespørgsel var der ingen bemærkninger eller kommentarer til den skriftlige beretning.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen orienterede herefter kort om en mulig vedtægtsændring, som ikke var fremlagt på aftenens generalforsamling, men som foreningen kan overveje at indføre i nær fremtid.

Vedtægtsændringen vil gøre det muligt for banker og andre långivere, der har givet lån til en andel med tinglyst sikkerhed i andelen, at byde på en andel på tvangsauktion med henblik på at købe andelen og videresælge denne indenfor en periode på 6 måneder. Som situationen er i dag, kan en bank der har lån penge til en andelshaver ikke byde andelen hjem på en tvangsauktion, idet banken i sagens natur ikke vil kunne godkendes som andelshaver. Det har flere banker aktuelt fokus på, og tilsyneladende har det hos nogle banker medvirket til en begrænsning i ønsket om at låne ud til køb af andele.

Vedtægtsændringsforslaget har ikke til formål at hjælpe bankerne, men har til formål at skabe en mere reel prissætning af andelene i foreningen som følge af bedre mulighed for købere til at opnå lån til køb af andele.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2008/09 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præsenterede årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Under gennemgangen af balancen blev det oplyst, at værdien foreningens ejendom ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 var faldet med 10 %, hvilket var det generelle billede i hovedstadsområdet for den pågældende årsvurdering. Næste offentlige ejendomsvurdering forventes at finde sted den 1. oktober 2010 og med vanlig forsinkelse fra SKAT's side forventes resultatet af vurderingen at foreligge i februar/marts 2011.

En andelshaver opfordrede til at foreningen oplyser SKAT om eventuelle forbedringer på ejendommen, med henblik på at Skat tager disse forbedringer i betragtning ved den kommende vurdering af ejendommen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inklusive noten vedrørende andelspriserne, således som den er optrykt i årsrapporten, var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2009/10 til godkendelse, herunder eventuel beslutning om forhøjelse af boligafgiften.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forelagde budgettet.

Under dette punkt havde bestyrelsen stillet forslag om afsætning af kr. 20.000,00 til haveanlægget og efter en kort præsentation af forslaget blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning at budgettet, inklusive afsætning af kr. 20.000,00 til haven, var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om at der afsættes kr. 50.000,00 til automatisering af vaskeriet.

Bestyrelsesmedlem Kristoffer Sjølander præsenterede forslaget med henvisning til det omdelte materiale, og oplyste at generalforsamlingen ret beset skulle vælge mellem en lille løsning til kr. 37.500,00 og en stor løsning til kr. 75.000,00.

Den store løsning giver mulighed for at bestille vasketider over internettet og få sms-beskeder når vaskemaskinerne er færdige, hvilket den lille løsning ikke giver mulighed for.

Generalforsamlingen debatterede herefter forslaget, hvorunder der fremkom synspunkter om, at foreningen skulle vente, da den teknologiske udvikling hele tiden gør det billigere at indføre sådanne løsninger, ligesom det blev foreslået, at foreningen opsætter en vekselautomat i vaskeriet, så man kan få vekslet sedler til mønter, i stedet for at bruge penge på et nyt vaskeri.

Vedrørende den store løsning blev bestyrelsen spurgt hvordan man vil skulle bestille vasketider, hvis ikke man har en computer og derfor ikke har adgang til internettet. Hertil blev oplyst, at så går man ganske enkelt ned i vaskeriet og bestiller en vasketid på en skærm dernede.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, startende med det mest vidtgående forslag i form af den store løsning til kr. 75.000,00 inklusive moms. Forslaget blev forkastet, idet 8 stemte for, 14 stemte imod og resten stemte hverken for eller imod.

Dirigenten satte herefter den lille løsning, til kr. 37.500,00 inklusive moms, til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 12 stemte for, 6 stemte imod og resten hverken stemte for eller imod.

Udgiften vil blive afholdt af foreningens likviditetsoverskud.

b. Forslag om fri indstillingsret ved overdragelse af andele således, at vedtægtens § 13 ændres i overensstemmelse hermed og at de ventelister, som foreningen aktuelt har, udgår.

Bestyrelsesformand Martin Simonsen Aaen præsenterede kort forslaget og motiverede det med, at der aktuelt ingen salg sker til ventelisterne og at ventelisterne derfor ikke alene trækker et salg i langdrag i forhold til sælger, men også giver unødigt arbejde for bestyrelsen der forgæves retter henvendelse til de indtegnede på ventelisterne. Forslaget er således at ventelisterne afskaffes helt.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste kort, at der ikke er noget til hinder for at afskaffe ventelisterne som foreslået, men foreningen må være opmærksom på, at en eventuel fremtidig genindførelse af ventelisterne vil forekomme som en indskrænkning af andelshavernes rettigheder, når først man har været vant til den frie indstillingsret. En genindførelse af ventelisterne kan derfor møde modstand i foreningen. Det skal imidlertid ikke afholde foreningen fra at afskaffe ventelisterne som foreslået.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste endvidere, at forslagets vedtagelse ville betyde, at vedtægtens § 13, stk. 2, litra A ændres til: "*Den, der indstilles af andelshaveren.*" Resten af § 13, stk. 2 udgår herefter.

Det blev præciseret at forslagets vedtagelse således vil betyde, at andelshavere der aktuelt står indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, både på den almindelige interne venteliste (nuværende § 13, stk. 2, litra B) og ventelisten vedrørende sammenlægning af lejligheder (§ 13, stk. 2. litra C) vil blive slettet, idet de pågældende ventelister afskaf-

fes. Muligheden for at sammenlægge boliger vil bestå uændret, men en nabo vil fremover ikke have fortrinsret frem for andre til at overtage en ledig andel med henblik på sammenlægning. Det vil således fremover udelukkende være højeste pris, der er afgørende for, hvem der får fortrinsret til at købe en andel, uanset om højstbydende er en nuværende andelshaver eller en ekstern køber.

Nuværende andelshavere får således fremover ingen fortrinsret - heller ikke hvis der bydes samme beløb for en andel som en ekstern køber byder, i hvilken situation det således vil være op til sælger at beslutte, hvem der skal købe andelen.

Forslaget blev herefter kort drøftet og flere gav herunder udtryk for, at det nuværende system med ventelisterne forekommer uhensigtsmæssigt i det nuværende boligmarked.

Det blev kort drøftet, om en sælger eller bestyrelsen skal forpligtes til at annoncere at en andel er til salg, ved opslag eller på anden måde, internt i foreningen. Der var efter nogen drøftelse imidlertid ikke stemning for at pålægge det som en pligt for hverken sælger eller bestyrelsen, men sælger skal naturligvis være velkommen til at sætte et opslag op internt i foreningen alligevel. Det vil bare ikke blive et krav.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. For forslaget stemte 27 og 3 stemte hverken for eller imod, og dirigenten konstaterede derefter, at forslaget dermed havde opnået mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, men da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, kan forslaget i medfør af vedtægtens § 25, stk. 2 fremsættes til endelig vedtagelse på en ny generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages med 2/3-flertal uanset, hvor mange der giver møde på generalforsamlingen. Generalforsamlingen vil blive indkaldt til afholdelse en eftermiddag på administrators kontor.

- c. **Forslag om ændring af vedligeholdelsesbestemmelsen i vedtægtens § 9 til det med indkaldelsen vedhæftede bilag 2.** Det bemærkes, at foreningen på sidste ordinære generalforsamling vedtog en ændring af vedtægtens § 9 således, at andelshaverne fremover pålægges en udvidet vedligeholdelsesforpligtelse af boligerne indvendigt, og at denne vedtægtsændring skulle være vedtaget endeligt på nærværende generalforsamling. Bestyrelsen har imidlertid valgt at fremlægge en ny og mere detaljeret vedligeholdelsesbestemmelse, der således skal behandles og vedtages på ny.

Bestyrelsesformand Martin Simonsen Aaen præsenterede forslaget og oplyste, at bestyrelsen siden sidste ordinære generalforsamling, hvor en ændring af vedligeholdelsesbestemmelsen blev behandlet, har arbejdet på at præcisere vedligeholdelsesbestemmelsen med henblik på at gøre den mere praktikabel at arbejde med.

Det foreliggende nye forslag til vedtægtsændring har således udgangspunkt at en andelshaver skal vedligeholde alt andet end det, der er udtrykkeligt er oplyst at være foreningens vedligeholdelsesforpligtelse.

Martin Simonsen Aaen oplyste, at årsagen til, at vandhaner og toiletter er medtaget under foreningens vedligeholdelsesforpligtelse skyldes, at foreningen betaler for vandforbruget, og at vandhaner eller toiletter der løber således er en stor udgift for foreningen. Det er derfor i foreningen interesse at de pågældende installationer vedligeholdes når det er påkrævet.

For at undgå tvivl præciserede advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, at det foreliggende forslag ikke var enslydende med det forslag, der blev behandlet og vedtaget foreløbigt på foreningens ordinære generalforsamling i 2009. Det foreliggende forslag er derfor fremsat til førstebehandling på denne generalforsamling og såfremt det måtte blive vedtaget, ville det blive fremsat til endelig vedtagelse på en senere generalforsamling. Forslaget som behandlet på foreningens ordinære generalforsamling i 2009, var således ikke fremsat til endelig vedtagelse på nærværende generalforsamling og anses for bortfaldet.

Der var enkelte spørgsmål og bemærkninger til forslaget.

Tidligere bestyrelsesformand Jens Peter Skaarup oplyste, at bestyrelsen i det forgangne år har været inde i en del badeværelser, og der er også blevet udført en del vedligehold af badeværelserne af foreningen. Efter Jens Peter Skaarups opfattelse er det derfor et godt udgangspunkt for at vedtage en ændring af vedtægten, der fremover også pålægger andelshaverne at vedligeholde badeværelserne.

En andelshaver spurgte, hvem der fremover skal vedligeholde eller udskifte stofledninger inde i lejlighederne, hvortil blev oplyst, at det fremover vil være andelshaverne.

Ligeledes forespurgt kunne bestyrelsen oplyse, at vandrette rør i etageadskillelserne forbliver foreningens vedligeholdelsespligt, idet intentionen med den fremlagte vedligeholdelsesbestemmelse er, at foreningen fortsat tager sig af de bygningsdele, der ligger i etageadskillelsen. Det er udtrykkeligt anført i den foreslåede vedtægts § 9, stk. 1.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. For forslaget stemte 23 og 7 stemte hverken for eller imod, og dirigenten konstaterede derefter, at forslaget dermed havde opnået mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, men da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, kan forslaget i medfør af vedtægts § 25, stk. 2 fremsættes til endelig vedtagelse på en ny generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages med 2/3-flertal uanset, hvor mange der giver møde på generalforsamlingen. Generalforsamlingen vil blive indkaldt til afholdelse en eftermiddag på administrators kontor.

- d. Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægts § 10, hvorefter der til § 10, stk. 2: "Andelshaveren skal sikre dokumentation for, at forbedringer udføres efter gældende byggelovgivning ved brug af digitalt billedokumentation."**

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste kort, at forslaget var blevet behandlet på en tidligere generalforsamling, hvor det var blevet vedtaget, men da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer,

forslag, kunne forslaget fremsættes på nærværende generalforsamling til endelig vedtagelse.

Bestyrelsen supplerede kort, at der er indkøbt et digitalkamera, som andelshavere ved henvendelse til bestyrelsen kan låne med henblik på at opfylde kravet om dokumentation af forandringer i boligen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget endeligt, idet 29 stemte for og 1 hverken stemte for eller imod.

e. Forslag til vedtægter for Havegruppen Sonninghus II, fremsat af Jens Peter Skaarup.

Forslagsstiller Jens Peter Skaarup præsenterede forslaget med henvisning til det offentliggjorte forslag til vedtægt for Havegruppen.

Jens Peter Skaarup motiverede forslaget med, at vedtægten har til hensigt at hindre fremtidige uoverensstemmelser i Havegruppen.

Jens Peter Skaarup lod det skinne igennem, at arbejdet blandt de tre medlemmer af Havegruppen i den seneste tid har været meget konfliktfyldt, og uden at gå ind i detaljer henstillede Jens Peter Skaarup til generalforsamlingen at der vedtages et redskab som fremover giver Havegruppen mulighed for at undgå konflikter, idet vedtægten i detaljer beskriver hvordan Havegruppen skal fungere.

Generalforsamlingen debatterede herefter forslaget.

Enkelte andelshavere gav udtryk for, at det virker noget omstændigt med en så formaliseret haveforening i andelsboligforeningen, hvortil Jens Peter Skaarup svarede, at haven har kostet foreningen mange penge, og når der er en konflikt, er det rart at kunne læne sig tilbage og henholde sig til en vedtægt. En andelshaver spurgte, om ikke Havegruppen blot kan lave et referat af møderne, uden brug af vedtægter, hvortil Jens Peter Skaarup oplyste, at det efter hans opfattelse ikke giver nogen garanti for, at konflikter udgås.

Bestyrelsesmedlem Lars Lundsdal, der ligesom Jens Peter Skaarup er medlem af Havegruppen, oplyste, at formålet med Havegruppen efter hans opfattelse allerede er defineret ved, at haven skal skabe glæde for beboerne til fælles gavn for alle. Lars Lundsdal opfordrede derfor generalforsamlingen til at stemme imod forslaget. Lars Lundsdal foreslog, at der i stedet laves nogle plancher over havens udforming, der hænges op i viceværtrummet, og som Havegruppen arbejder ud fra.

Efter nogen yderligere debat satte dirigenten forslaget til afstemning og noterede indledningsvist, at der på dette tidspunkt af generalforsamlingen var repræsenteret i alt 27 stemmer.

Forslaget blev forkastet, idet 6 stemte for, 9 stemte imod og 12 hverken stemte for eller imod.

f. Forslag fra Thomas Marius Hansen om ændring af vedtægts § 26, stk. 2.

Forslagsstiller Thomas Marius Hansen præsenterede forslaget, og oplyste at de forslag han havde stillet på generalforsamlingen var en genfremsættelse af lignende forslag behandlet på flere tidligere generalforsamlinger. Ingen havde bemærkninger til forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 13 stemte imod og 13 hverken stemte for eller imod.

g. Forslag fra Thomas Marius Hansen om vedtægtsændring vedrørende aktindsigt.

Efter en kort præsentation, hvortil ingen havde spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 11 stemte imod og 15 hverken stemte for eller imod.

h. Forslag fra Thomas Marius Hansen om, at foreningen udmelder sig af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF).

Forslagsstiller Thomas Marius Hansen motiverede forslaget med, at den udgift foreningen afholder til at være medlem, ikke står mål med de antal kurser, som foreningen benytter sig af at sende bestyrelsesmedlemmer på. For den udgift foreningen afholder til at være medlem af ABF, kunne foreningen, efter Thomas Marius Hansens opfattelse, i stedet hyre rådgivere til at komme og holde foredrag internt i foreningen.

Der blev kort redegjort for, hvilke bestyrelsesmedlemmer der har benyttet sig af ABF-kurser i de senere år.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste, at foreningen tillige bør tillægge det stor betydning, at ABF som interesseorganisation for en meget stor andel af landets andelsboligforeninger, er andelsboligforeningernes primære talerør overfor myndigheder, lovgiver m.fl. ABF udfører således et stort arbejde i det daglige, som ikke er så synligt for andelsboligforeningerne, men som har stor betydning for andelsboligforeninger over hele landet. Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præciserede, at Grubbe Advokater fungerer som rådgiver for ABF, og at andelshaverne på generalforsamlingen således måtte betragte ham som inhabil i relation til at have en objektiv mening om forslaget. Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen ønskede imidlertid at generalforsamlingen fik mulighed for ikke kun at fokusere på ABF's kursus-aktivitet men tillige de øvrige arbejder, som ABF udfører.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 3 stemte for, 13 stemte imod og 11 hverken stemte for eller imod.

- i. Forslag fra Thomas Marius Hansen om afsættelse af penge og nedsættelse af arbejdsgruppe til etablering af værksted/hobbyrum i varmecentralen.**

Forslagsstiller Thomas Marius Hansen præsenterede kort sit forslag.

En andelshaver udtrykte utilfredshed med, at forslaget endnu engang ikke var tilstrækkeligt detaljeret til, at forslaget, efter vedkommendes opfattelse var egnet til at stemme for. Thomas Marius Hansen oplyste hertil, at han godt huskede debatten fra sidste års behandling af et lignende forslag, men han havde ikke prioriteret at gøre mere ved forslaget.

Efter nogen yderligere debat vedrørende indretningen og brugen af rummet satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 8 stemte for, 10 stemte og 9 hverken stemte for eller imod.

- j. Forslag fra Thomas Marius Hansen om, at bestyrelsen skal finde og placere det økonomiske ansvar for portprojektet.**

Thomas Marius Hansen præsenterede kort forslaget.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen bemærkede, at foreningen havde vedtaget en arkitekttegnet portløsning, og hvor portene var blevet produceret hos et smedefirma i Jylland. Det var derfor langt fra en standard portløsning, og det havde blandt andet medført store udfordringer med hensyn til tilpasningen af de øvrige installationer, der skulle udføres på portanlægget. Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste, at såfremt foreningen skulle have sikret sig bedre mod en fordyrelse af projektet, kunne foreningen have udbudt projektet i hovedentreprise. Dermed ville en hovedentreprenør have afgivet et bindende tilbud på opsætning af portene, og eventuelle besværligheder med produktion og montering af portene havde derfor været hovedentreprenørens eget ansvar.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 8 stemte imod og 18 hverken stemte for eller imod.

- k. Forslag fra Tove Eilert om opsætning af runde spejle, såkaldte trafikspejle, ved op gang A og J.**

Forslagsstiller Tove Eilert præsenterede kort forslaget oplyste, at der er et hjørne ved portene, hvor man ikke kan se, om der står nogle og gemmer sig. Opsætning af spejlene vil derfor gøre det mere trygt for beboerne at færdes igennem portene.

Forslaget blev herefter debatteret.

Under debatten udtrykte enkelte andelshavere sympati for, at hvis et spejl kan give mere tryghed, så burde foreningen opsætte et spejl, hvorimod andre gav udtryk for, at foreningen blot er i færd med at forsøge at begrænse uvedkommendes adgang til gården på en måde, som ikke er praktisk muligt og dermed alligevel ikke giver en sikkerhed mod

uvedkomne gæster. Der er således aktuelt også problemer med, at uvedkomne står og ryger i trappeskakter, hvilket de påtænkte spejle ikke vil ændre ved.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 9 stemte for, 1 stemte imod og 17 hverken stemte for eller imod.

I. Forslag fra Tove Eilert om installationer af porttelefoner med video i opgang A og J.

Forslagsstiller Tove Eilert præsenterede kort forslaget og oplyste, at forslaget tillige havde til hensigt at give en større tryghed for beboerne.

På opfordring af advokat Thomas Rysgaard Rasmussen blev det estimeret, at opsætning af porttelefoner vil koste cirka kr. 75.000,00.

Forslaget blev herefter debatteret, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 2 stemte for, 20 stemte imod og 5 hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesformand for 1 år valgtes Lars Lundsdal og som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Morten Buch Sørensen og Kristine Holm Sjølander. Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år valgtes Mette Madsen og Martin Simonsen Aaen.

Som suppleanter for 1 år valgtes Erika Hørsving og Jacob Larsen.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Lars Lundsdal, valgt den 14. januar 2010 for 1 år,
2. Martin Simonsen Aaen, valgt den 14. januar 2010 for 1 år,
3. Kristine Holm Sjølander, valgt den 14. januar 2010 for 2 år,
4. Morten Buch Sørensen, valgt den 14. januar 2010 for 2 år,
5. Mette Madsen, valgt den 14. januar 2010 for 1 år.

7. Eventuelt.

Der var ingen bemærkninger under dette punkt.

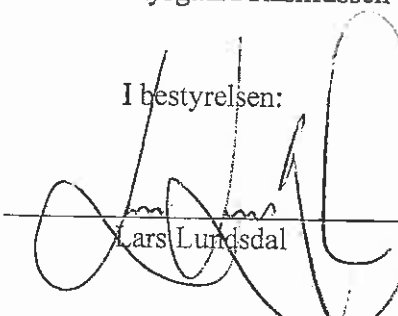
Intet yderligere at protokollere.

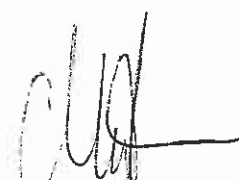
Generalforsamlingen hævet kl. 22.20.

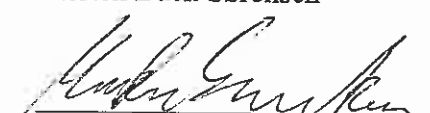
Som dirigent/referent:

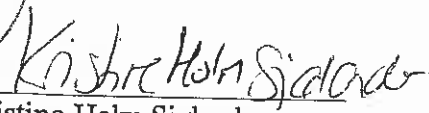

Thomas Rysgaard Rasmussen

I bestyrelsen:


Lars Lundsdaal


Morten Buch Sørensen


Martin Simonsen Aaen


Kristine Holm Sjølander


Mette Madsen