



Referat af ordinær generalforsamling i A/B Dannebrogsgade 18-24B

Mandag den 1. juni 2015 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Dannebrogsgade 18-24B. Generalforsamlingen fandt sted i "Forsamlingshuset" Kulturstaldene, Onkel Dannys Plads, Halmtorvet 13 (C), 1700 København V.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.

Bestyrelsen forslår følgende:

- a. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.
- b. Oprettelse af intern venteliste jævnfør vedtægternes § 14, litra d.
- c. Tillæg til vedtægterne vedrørende el- og vvs-tjek, § 23 stk. 4, "Sælger skal for egen regning foranledige udstedelse af VVS- og el- attester.
§ 23 stk. 4, ændres til § 23 stk. 5
§ 23 stk. 5, ændres til § 23 stk. 6
§ 23 stk. 6, ændres til § 23 stk. 7
- d. Internetløsning, se bilag 1.
 - Nedsættelse af netværksgruppe.
 - Bemyndigelse til netværksgruppen til maksimalt at bruge kr. 25.000 incl. moms til netværksudstyr samt indgå en 4-årig aftale med NiaNet A/S.
 - Internet stiger til kr. 75,00 pr. måned pr. lejlighed.

Altanudvalget forslår følgende:

Bemyndigelse til bestyrelsen til gennemførelse af altanprojekt til en maksimal pris på kr. 2.583.473 jf. bilag 2 samt bemyndigelse til at optage kreditforeningslån.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

7. Forelæggelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
8. Valg af bestyrelsen
Følgende er på valg: Ida Kimer, Andreas N. Pedersen og Caroline Krag, suppleanterne Stine F. Jørgensen og Simon Tørnqvist.
9. Eventuelt.

På generalforsamlingen deltog 21 andelshavere – heraf 4 med fuldmagt ud af 31 andelshavere. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog administrator Pernille Olsen.

Ad 1 og 2- Valg af dirigent og referent

Foreningens formand, Marie Vinter, bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog administrator Pernille Olsen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Dirigenten konstaterede indledningsvist, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i alle punkter.

Der var indkommet forslag fra Simon Front, Dannebrogsgade 18, 2. tv.

Ad 3 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt forud for generalforsamlingen, og er vedlagt referatet som bilag.

Formanden uddybede med at oplyse at, Klaus som ordner trappevasken stopper, samt at der vil kigget på solfanger over nr. 18.

Der var ikke flere bemærkninger til beretningen, der herefter blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Pernille Olsen gennemgik årsregnskabet for 2014.

Årets overskud var på kr. 775.084, men da der afdrages med kr. 857.561 vil der blive fratrukket kr. 61.671 i egenkapitalen.

Der har været ekstraordinær udgifter på vedligeholdelsen, hvorfor der er brugt kr. 100.000 mere end budgetteret.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Forslag fra Familien Front ”Det foreslås af foreningen i samarbejde med administrator får foretaget en gratis valuarvurdering af ejendommen. Denne vurdering skal herefter regnes igennem med henblik på justering af andelskrønen og hvis denne kan justeres væsentligt op mod 2008-niveauet, indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling”

Der var en livlig debat mellem medlemmerne omkring prisen på en valuarvurdering, udarbejdelse af et perioderegnskab hvor revisor skal have 75% af et årshonorar samt administrator arbejde til revisor vil også koste et honorar.

Dirigenten oplyste, at det ikke var den maksimale andelskrone, som var opgjort i foreningens regnskab – men at denne kunne opgøres til kr. 13.909,12, såfremt man valgte at benytte foreningens hensatte midler (andre reserver) på kr. 2.990.543.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt. Andelsværdien på kr. 12.846,01 pr. m² blev ligeledes enstemmigt godkendt.

Herefter blev der stemt om Familien Front forslag, på følgende måde:

Såfremt der bliver hjemtaget en ”gratis” valuarvurdering – men såfremt valuarvurderingen er på mere end kr. 60.000.000, så skal der betales for denne valuarvurdering – maksimal pris forventes at være kr. 20.000.

Udgiften til valuarvurdering, vil eventuelt blive dække helt eller delvist af familien Front.

Hvis valuarvurderingen bruges, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der forinden skal udarbejdes et perioderegnskab, som vil koste 75% af et årshonorar samt et honorar til administrator, prisen forventes maksimal at være på mellem kr. 20.000 til kr. 30.000, som eventuelt skal dækkes af foreningen.

Dirigenten satte forslag om hjemtagelse af valuarvurdering til afstemning, et overvældende flertal stemte imod forslaget, så forslaget blev ikke godkendt.

Ad 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Der vil blive arbejdet på ændringen af internetløsningen, hvis det bliver vedtaget, der skal kigges på foreningens faldstammer, da der er nogle løsninger omkring faldstammerne som ikke er optimale, så dette skal evt. udbedres, der skal kigges på foreningens fælles el samt en ny trappevasker.

Ad 6 – Indkomne forslag

Ad bestyrelsens forslag A)

Bestyrelsen blev af generalforsamlingen bemyndiget til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad bestyrelsens forslag B)

Oprettelse af intern venteliste, jf. vedtægternes § 14, litra d.

Jf. vedtægternes § 14, litra d ”Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.

Men bestyrelsen har aldrig fået oprettet en intern venteliste, hvorfor der her ved generalforsamling skal trækkes lod, om hvem der ønsker at stå på denne venteliste. Bestyrelsen ønsker at administrator skal står for ventelisten. Det vil koste et årligt gebyr på kr. 200,00, at stå på denne venteliste.

Der var et spørgsmål om rækkefølgende for overtagelse af lejlighed, som følger vedtægternes § 14, som er kort opridset her:

Litra a, ”lige op- eller nedstigende linie, eller til personer der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren”.

Litra b, ”bytning til anden helårsbolig”

Litra c, ”sammenlægning”

Litra d, ”intern venteliste”

Litra e, ”ekstern venteliste”

Litra f, ”indstilles af andelshaveren”

Følgende medlemmer meldte sig til ventelisten – og der blev trukket lod om rækkefølgende:

1. Jennifer Choki, Dannebrogsgade 24 A, stuen
2. Kim Præstegaard, Dannebrogsgade 20, st. tv.
3. Bo Sandy Larsen, Dannebrogsgade 20, st. th.
4. Marie Vinter og Thomas Krogsbøl, Dannebrogsgade 22, 3.tv.

5. Andreas N. Pedersen, Dannebrogsgade 24 B, 3. sal.

Efterfølgende skal man rette henvendelse til pernille@4b.dk, for at komme på den interne venteliste.

Ad bestyrelsens forslag C)

Tillæg til vedtægterne vedrørende el- og vvs-tjek, § 23 stk. 4, ”Sælger skal for egen regning foranledige udstedelse af VVS- og el- attester.

§ 23 stk. 4, ændres til § 23 stk. 5

§ 23 stk. 5, ændres til § 23 stk. 6

§ 23 stk. 6, ændres til § 23 stk. 7

Det var administrator, som var kommet med dette forslag, men efter end mindre debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev nedstemt.

Ad bestyrelsens forslag D)

Internetløsning, jf. bilag 1.

- Nedsættelse af netværksgruppe.
- Bemyndigelse til netværksgruppen til maksimalt at bruge kr. 25.000 incl. moms til netværksudstyr samt indgå en 4-årig aftale med NiaNet A/S.
- Internet stiger til kr. 75,00 pr. måned pr. lejlighed.

Andreas Pedersen og Christian Gydesen motiverede kort for forslaget.

Dirigenten satte forslaget om bemyndigelse til netværksgruppen til maksimalt at bruge kr. 25.000 incl. moms til netværksudstyr, samt indgå en 4 årig aftale med NiaNet A/S, samt bruge kr. 25.000 incl. moms til etableringsomkostninger samt at internet stiger til kr. 75,00 pr. måned.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Netværksgruppen består af Andreas Pedersen, 24 B, 3. sal, Christian Gydesen 18, 1. tv., Kristoffer Egefelt 24 B, 4. sal.

Altanudvalget foreslår følgende:

Bestyrelsen blev af generalforsamlingen bemyndiget til at gennemføre altanprojekt til en maksimal pris på kr. 2.583.473 jf. bilag 2. Bestyrelsen blev ligeledes bemyndiget til at optage kreditforeningslån.

Altanudvalget har trukket sit forslag, efter der var afholdt beboermøde, hvor det fremgik at dybden – bliver den 150 cm, 140 cm eller 130 cm - på altanerne er meget

BEJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

afgørende for beboerne. Det blev oplyst, at man forventer at der holdes et møde i altangruppen, herefter et beboermøde og herefter en ekstraordinær generalforsamling (omkring 1. juli 2015)

Der skal udarbejdes et skyggediagram, som forventes at koste kr. 10.000 incl. moms, således at altanudvalget har noget at arbejde videre med.

Generalforsamling gav en bemyndigelse til altanudvalget, at bruge maksimalt kr. 10.000 incl. moms til udarbejdelse af et skyggediagram.

Ad 7 – Forelæggelse af budget og eventuel ændring af boligafgift

Pernille Olsen forelagde budgettet for 2015.

Forslaget indebærer, at boligafgiften pr. 1. januar 2016 stiger med 2%.

Pr. 1. juni 2015 har foreningens solgt lejelejligheden 24 B, stuen, hvilket gør at der er en ekstraordinær indtægt på kr. 980.000, af denne indtægt af bestyrelsen forslået følgende vedligeholdelsesarbejder udført i 2015, Trappeopgange i nr. 22 samt nr. 18 til kr. 400.000, udbedring af skimmelsvamp kr. 25.000, udskiftning af afløbsinstallation til kr. 100.000 samt udskiftning af ventilation kr. 35.000 samt udgifter til rådgivere til kr. 26.000.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 8 – Valg af bestyrelse

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg for en 2-årig periode: Ida Kimer, Andreas N. Pedersen og Caroline Krag.

Ida Kimer ønsker ikke at bestyrelsesmedlem mere, men at blive suppleant i stedet for

De 2 suppleanter, Stine F. Jørgensen og Simon Tørnqvist, var på valg, ønskede ikke genvalg.

Morten Groth, Dannebrogsgade 18, 3. tv stillede op til bestyrelsen og Ida Kimer samt Kristoffer Egefelt stillede op som suppleant.

Efter valget til bestyrelsen sammensættes den således:

Marie Vinter - formand	Dannebrogsgade 22, 3. tv.	På valg i 2016
Snorre Rennesund	Dannebrogsgade 18, 4. th.	På valg i 2016
Pia Jensen	Dannebrogsgade 22, 3. th.	På valg i 2016
Jesper W. Jørgensen	Dannebrogsgade 24B, 2.	På valg i 2016

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Andreas N. Pedersen	Dannebrogsgade 24B, 3.	På valg i 2017
Caroline Krag	Dannebrogsgade 18, 3. th.	På valg i 2017
Morten Groth	Dannebrogsgade 18, 3. tv.	På valg i 2017

Suppleant:

Ida Kimer	Dannebrogsgade 22, st.th	På valg i 2016
Kristoffer Egefelt	Dannebrogsgade 24 B, 4.	På valg i 2016

Ad 9 – Eventuelt

I forbindelse med gennemgang af problemer med vandtrykket, har der været en kort tidsforløb om hvornår beboerne skulle være hjemme, til at lukke ejendommens VVS firma ind i lejlighederne. Det blev oplyst, at det er svært at finde problemet på det manglende vandtryk, og den som har problemet oftest ikke er den som der er udfordringen med, men at dette godt kan være et andet sted i opgangen. Derfor bliver ejendommen VVS firma bedt om at gå ind i alle lejlighederne, så man kan finde årsagen og det er bliver dyrt for foreningen, såfremt de ikke tager hele opgangen på samme tid. Årsagen er som regel et blandingsbatteri som er gået i stykker.

Et medlem ønskede at få oplyst, hvis man ønskede at foreningen skulle overgå til valuarvurdering til næste års regnskab, hvornår der senest skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling. Dirigenten oplyste, at denne generalforsamling, skal afholdes seneste inden udgangen af december 2015.

Et medlem ønskede, at fjerne kæder og snore på bagdørene, således at disse blev holdt lukket. Bestyrelsen kom med en opfordring til, når de sidste gik op fra gården, at se efter at bagdørene også blev lukket.

Et medlem spurgte til leje af kælderrum. De 2 kælderrum som pt. er udlejet, vil når disse bliver opsagt overgå til foreningens fællesarealer. Bestyrelsen vil kigge på, om der evt. kan blive tale om en huslejestigning.

Det er ikke tilladt, at der holder cykler i porten, dette er en flugtvej som skal bruges i tilfælde af brand.

Caroline Krag oplyste følgende om gårdlaugets projekter:

Der skal ske reovering af tagene på skraldeskurene, det har været vanskeligt, at skaffe tegninger fra København Kommune men nu er de endelig fremskaffet.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Der er ønske om at skifte fliser i storskralderummene. Husk at hvis man bruger storskralderummene, så kan der evt. være plads til mere, hvis man gør det med omtanke.

Der har været beskæring af træerne i gården, da der har været en del råd i grenene.

Der skal evt. opsættes 2 nye legehuse, da det gamle legehus bliver brugt til overnatning.

Der har være reparation af sten og dæksler og der er blevet sået græs.

Der er et godt samarbejde med det ”store gårdlaug”

Da der ikke var yderligere punkter til behandling under dette punkt på dagsordenen, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.55 og takkede for god ro og orden.

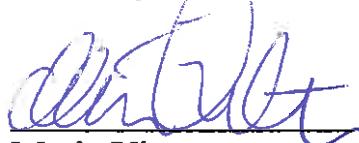
Dato 8/7-2015

Som dirigent/referent:



Pernille Olsen

For bestyrelsen:



Marie Vinter

Beretning generalforsamling 2015

Bestyrelsens sammensætning: Marie Vinter (formand), Caroline Krag, Snorre Rennesund, Ida Kimer, Pia M. Jensen, Jesper W Jørgensen og Andreas Nauta (ny kasserer). Suppleanter: Stine Fynbo og Simon Front. Bestyrelsen har haft få, men effektive møder. Der er blevet afholdt 3 bestyrelsesmøder, et budget- og regnskabsmøde, samt en del mindre arbejdsgruppemøder. Referater for de enkelte møder kan findes på www.dannebrogsgade.dk.

NY ADMINISTRATOR

Foreningen har fået ny administrator, da Jan Weichardt er gået på pension. Hun hedder Pernille Olsen og er ny i 4B, men har over 20 års erfaring som administrator.

NY HJEMMESIDE

Andreas har lavet en ny flot hjemmeside, som er både mere overskuelig og nemmere at arbejde med. Kom endelig med forslag, hvis der er noget, I gerne vil have lagt på den.

KØB OG SALG

Lejelejligheden 24b, st. er blevet solgt. Vi har nu kun 4 lejelejligheder tilbage i foreningen. Vi byder Marisa og hendes datter velkommen i foreningen.

NYT INTERNET

Foreningens internet kan ikke længere følge med og er i perioder meget overbelastet pga. de mange nye streamingmuligheder. Der blev derfor umiddelbart efter sidste generalforsamling nedsat en arbejdsgruppe bestående af Pia, Andreas og Christian Gydesen, som har undersøgt, hvilke muligheder der er for et bedre og hurtigere internet.

HUSK AT SORTERE SKRALDET

Alt for meget husholdningsaffald ender stadig i plastik- og metalcontainere. Det er spild af gårdmandens tid at skulle rydde op efter beboernes dårlige skraldevaner, og spild af foreningens penge.

- Skrald SKAL sorteres og puttes i den rigtige container/sorteringskasse.
- Husholdningsaffald må IKKE komme i sorteringskasserne eller i storskraldecontainere!!

- Hvis ét storskraldsrum eller alm. skralderum er fyldt, så benyt de andre i gården!!

VENTILATION

Ventilationssystemet i nr. 22 er blevet efterset og rensset af vores byggesagkyndige og en elektriker. Det viste sig, at der (trods eftersyn for få år siden) blev blæst luft ind i lejlighederne i stedet for at suge ud. Nu virker det, som det skal, men ventilationsmotorerne er gamle og larmer meget til stor gene for dem, der bor lige under. De bør udskiftes snarest og bør derefter synes og renses hvert år. Der er blevet indhentet to tilbud, og motorerne vil blive udskiftet, så snart budgettet er godkendt.

Der gøres opmærksom på, at beboerne indtil da under ingen omstændigheder må slukke for ventilatoren, der står på tørreloftet i nr. 22.

SKIMMELSVAMP

Der er blevet konstateret alvorlig og sundhedsskadelig skimmelsvamp i to lejligheder i nr. 22. Det er nu ved at blive udbedret. For at vurdere skadens omfang har det været nødvendigt med både fugt-/tapetprøver og luftprøver i de omkringliggende lejligheder.

I tilfælde som disse, hvor det ikke skyldes en konstruktionsfejl eller udefrakommende årsager, som fx stormskader eller sprungne vandvær, er det ifølge vedtægterne andelshaver selv, der skal betale for udbedringen af skimmelsvamp i lejligheden. Men da det ikke kan afvises, at den defekte ventilation har haft en forværende betydning, vil skaderne i dette særlige tilfælde blive udbedret af foreningen.

Husk altid at kontakte bestyrelsen, hvis der er mistanke om skimmelsvamp.

Foreningen betaler for den første prøve, resten betales af andelshaver. Jo hurtigere det opdages og udbedres, jo billigere bliver det for andelshaver. Når udbedringen er foretaget, skal det meddeles til bestyrelsen, og der vil blive truffet aftale med foreningens byggesagkyndige Alex som vil efterse udbedringen, så vi er helt sikre på at det er væk. Hvis udbedringen ikke er foretaget korrekt, og der derfor skal tages en ny prøve, skal andelshaveren selv betale denne prøve samt evt. i de tilstødende lejligheder for at vurdere omfanget af skaden.

VVS

Der har desværre været mange store og små vvs-opgaver i år. Det er for omfattende at nævne dem alle her, men to større sager bør alligevel berøres, nemlig at den nye pumpebrønd i varmekælderens (som vi fik udskiftet og anvist et nyt vvs-firma: JAH VVS) desværre hurtigt gik i stykker og måtte tilses af Frb. VVS, fordi den alligevel ikke var gearet til vaskeri, hvilket vi ellers specifikt havde bedt om. Desuden har vi også i år haft tilbagevendende problemer med faldstammen i nr. 24, b 1 sal, fordi den pga. at forkert fald stopper til mindst et par gange om måneden. Det er alt for ofte og alt for dyrt. Vvs og kloakservice har ikke kunnet anvise os en permanent løsning, derfor har vi i år haft en ingeniør på sagen og har nu fået tilbud på, hvordan det kan udbedres, og hvad det vil koste.

EFTERDØNNINGER AF STORMSKADE DEC. 2013:

Stormskaden i 2013 gav skader på tag og solfanger og oversvømmelse i kældre. Vi anmeldte skaderne til forsikringen umiddelbart efter, men måtte pga. af travlhed hos forsikringsselskabet vente meget længe på svar, og vi måtte ikke gå i gang med at udbedre skaderne, før sagen var afklaret. Vi fik først afslag, men det lykkedes vores vurderingsmand Alex at få dem til at tage sagen op igen, og denne gang fik vi heldigvis tilsagn om dækning.

Efter oversvømmelsen i kælderens 18 er toilettet blevet desinficeret, der er kommet nyt toiletsæde, og vi har fået lavet oversvømmelsesstop.

LYS PÅ FÆLLESAREALER

De automatiske tænd-sluk-sensorer på de indendørs fællesarealer, som vi fik installeret sidste år, viste sig desværre at være defekte og af dårlig kvalitet, og alle tænd-sluk-sensorer måtte udskiftes. Bestyrelsen er blevet rådgivet forkert og har naturligvis klaget, men det har under alle omstændigheder været spild af både tid og penge.

LÅSE

På grund af utilfredshed med Farum Låse har vi forsøgt os med et nyt låsefirma, Låsebussen. Den defekte dørtelefon i 22, 4th er nu blevet repareret. Dørrammen til cykelkælderens er blevet repareret, og hullerne i muren omkring dørkarmen er blevet muret op.

ALTANUDVALG

Altanudvalget nedlagde sig selv efter sidste generalforsamling, og der blev nedsat et nyt bestående af Julie, Tine, Morten & Liv, Ida (forlod udvalget undervejs), Helle og

Andreas. Udvalget har udarbejdet et nyt forslag til altaner med økonomiske beregninger, hvor der så vidt muligt er taget højde for de indvendinger og bekymringer, der blev givet udtryk for på sidste års generalforsamling. Forslaget er blevet omdelt til alle andelshavere, og der har været mulighed for at stille spørgsmål til altanproducenten på et efterfølgende infomøde hos producenten i Westend. Udvalget arbejder nu videre med de ønsker og spørgsmål, der kom op på mødet, og de vil have et endeligt forslag klar til en ekstraordinær GF inden sommerferien.

VASKERI

Fungerer fint og bruges stadig flittigt, MEN det er meget beskidt! Husk at det er vores fælles ansvar at holde det rent og rart.

- Rens altid filter på tørretumbler efter brug.
- Smid jeres skrald i skraldespanden, ikke på gulvet.
- Fej gulvet hvis I alligevel står og venter.

UBUDNE GÆSTER I GÅRDEN

Desværre har der igen i år været flere tilfælde af ubudne gæster, som ved højlys dag stjæler børnecykler og andet metal. De sker også, at nogen overnatter i legehus og storskralderum og bruger gården og legehus som toilet. Derfor:

Husk at låse opgangsdøre og låger efter jer. Nøgler til låger og skralderum kan købes hos gårdlaugsformand Per i nr. 14.

Vis hensyn og ryd op efter jer: Smid ikke cigaretskod på jorden. Husk de tomme flasker og dåser. Smid skrald i de dertil indrettede containere.

NYE TILTAG I 2015

- Nye ventilationsmotorer i 22
- Opretning af faldstamme i 24b
- Istandsættelse af opgange og linoleum i 18 og 22.
- Oprydning på fællesarealer. Den store cykelkælder i 22 (til venstre) tømmes for rod og cykelvrag, så der bliver bedre plads til cykler i brug.
- Nyt internet
- Etablering af fælles værksted i kælderrum i nr. 18

Tak for i år Med venlig hilsen / Bestyrelsen