

# Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Dannebrogsgade 18-24

Andelsboligforeningen afholdt ordinær generalforsamling torsdag den 10. april 2007 kl. 18.30 i Vesterbros Kulturhus, Lyrskovgade 4, lokale 6, 1758 Kbh. V.

På generalforsamlingen deltog 24 andelshavere heraf 3 ved fuldmagt (svarende til et fremmøde på 72 %). Endvidere deltog Aase Sirich fra DIFKO Ejendomme A/S

## **Ad 1 - Valg af dirigent**

---

Formanden Jørgen Damsgaard Hansen bød velkommen. Bestyrelsen opstillede administrator Martin Andresen til valg som dirigent, og da der ikke var andre kandidater, blev han enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var både lovlig og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 25 og 27.

Generalforsamlingen blev gennemført med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
5. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften
6. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
7. Indkomne forslag.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt.

## **Ad 2- Valg af referent**

---

Som referent blev Aase Sirich valgt.

## **Ad 3 – Bestyrelsens beretning**

---

Beretningen var ikke fremsendt til andelshaverne og Formanden gennemgik kort de løbende sager der havde været i årets løb. En beretning vil blive ophængt senere.

## **Ad 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.**

---

Dirigenten gennemgik foreningens årsregnskab samt beregning for værdiansættelse af andelsværdien.

Årsregnskab samt andelskronen på 14.500 kr. blev godkendt med 22 stemmer for og 2 imod.

#### **Ad 5 - Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budget samt forslag til boligafgiftsfastsættelse(ingen ændring af boligafgiften). Budgettet og boligafgiftsændring med 0 % blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6 - Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.**

Der var konstateret sætningsskader. Mulig årsag var byggeri på naboejendom. Difko ville sende en teknisk medarbejder for at vurdere skadens omfang, herunder mulighed for forsikringsdækning. Medlemmerne blev anbefalet snarest muligt at underrette den nye bestyrelse om sætningsskader.

Det blev bemærket at linoleumsgulve i fællesareal og vinduer i lejlighederne på øverste etage trænger til reparation.

Bestyrelsen bad om underretning om behov for vedligeholdelsesarbejder og tilføjede, at indkøbte lamper til fællesareal snarest ville blive opsat.

#### **Ad 7 - Indkomne forslag.**

Følgende forslag var indkommet til behandling på foreningens generalforsamling.

- 6 a). Isolering af gavl mod Otto Krabbes plads, bestyrelsen indhenter tilbud på arbejdet og får det i gang snarest.

Grundet fugtproblemer skal gavlen isoleres,

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

- 6b). Der forslås yderligere at den nederste del af gavlen laves til grafittivæg.

Der blev drøftet hvorvidt der skulle være graffiti, der blev opfordret til at bestyrelsen arbejde på at etablere en grøn mur.

**Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for og 9 der undlod at stemme.**

- 6 c).Istandsættelse af opgange, 2 om året startende med hovedtrapper og kældernedgange i nr. 20 og 22 da de trænger mest. Generalforsamlingen beslutter om det er nødvendigt og hvilken frekvens.

Renoveringen vil koste mellem 40.000 og 60.000 kr. Der var ikke lige stor nødvendighed for en hel renovering af alle opgange. Spørgsmålet skal drøftes med revisor om hvorvidt der er luft i budgettet. Trappetrin og linoleum bør tages med i overvejelserne. Nogle af

problemerne kan måske afhjælpes ved lappeløsninger, men der var enighed om, at man skulle undgå et forfald af ejendommen. Der blev givet bemyndigelse til at indhente tilbud og i samråd med beboerne an se på hvilke opgaver der skal udføres.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

6 d).Nyt låsesystem til hele foreningen, ikke inkluderet gården, der foreligger tilbud på et elektronisk system. Generalforsamlingen beslutter om det er nødvendigt.

Der blev diskuteret om det var nødvendigt at skifte alle låse, og om hvorvidt man evt. skulle overgå til et chip system. En stor del syntes et chipsystem var en god ide, idet chippene kunne omkodes når lejligheder blev solgt. Der var mange nøgler ude at svømme. Der er ikke fremkommet nogle priser hvorfor generalforsamlingen ikke kunne træffe beslutning om dette punkt.

**Bestyrelsen skal indtil næste generalforsamling se på mulighederne og komme med et oplæg der kan behandles.**

6 e). Tyverisikring af stuelejligheder. Generalforsamlingen beslutter om det er nødvendigt og hvilken udgift der må anvendes.

Der har været problemer med indbrud i stuelejlighederne. Administrator og bestyrelsen har taget kontakt til forsikringsselskabet for at få dem til at se på sagen. Desværre gav det ikke det store udbytte. For at øge sikkerheden i stuelejlighederne lød anbefalingen, at sikre vinduerne med skruer indvendig, hasperne skal udskiftes og sikres, det anbefales altid at have lys tændt. Generalforsamlingen drøftede muligheden for at installere lys med en bevægelses sensor. Beboerne blev bedt om at fjerne bænkene der til tider står under vinduerne. En del beboer, syntes det er en god idé med lys der tændes ved aktivitet Det blev besluttet at foreningen skulle sørge for indkøb af de små investeringer, skruer til karmene, samt sikre haster til vinduerne. I samråd med beboerne skal det overvejes at installere lys i gården.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

6 f). Ændring af beslutningen om, at et bestyrelsesmedlem varetager foreningens interesser i gårdlauget, og der i stedet udpeges en person på den årlige generalforsamling i foreningen.

Det blev bestemt at det ikke automatisk er et medlem af bestyrelsen der skal repræsentere foreningen i gårdlauget. Medlemmet kan sagtens sidde i bestyrelsen. Der skal årligt udpeges et nyt medlem.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

6 g). Der er fremsat forslag om fjernelse af forbedringstillæg. ( se vedlagte revisorberegning)

Drøftelsen om fjernelse af forbedringstillæggene blev udsat idet der på nuværende tidspunkt verserer en retssag. Administrator kan ikke rådgive på området. Revisor Per Larsen vil dog gerne udarbejde en model for frikøbet i forbindelse med den store låneomlægning der skal ske i 2008.

Det blev besluttet at arbejde videre med frikøbet.

**Forslaget blev udsat til den kommende generalforsamling.**

6 h). Der foreslås at, hvis man fremlejer sin lejlighed, stilles man i bero, på den interne bytteliste.

**Forslaget blev behandlet under punkt 6J idet det er en del af dette forslag.**

6 i). Der foreslås at hvis man har boet i foreningen under et år, kan man ikke fremleje sin lejlighed.

**Forslaget blev behandlet sammen med punkt 6 k).**

6 j). Vedtægtsændring se vedlagt forslag Intern flytning.

§ 14 d. blev ændret til:

Til andre andelshavere med beboelse i foreningen, Der foretages lodtrækning blandt de interesserede. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.

**Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal.**

6 k). Vedtægtsændring se vedlagte forslag fremleje.

§ 12 d. blev ændret til:

En Andelshaver kan, efter 12 måneders beboelse, helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang som en lejer kan efter lejeloven.

**Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal.**

6 l). Vedtægtsændring se vedlagte forslag Salg til søskende

**Forslaget blev ikke vedtaget idet der var krav om kvalificeret flertal og 12 stemte imod, 2 blank og 8 for.**

## **Ad 8 - Valg til bestyrelsen**

---

Marie Vinter blev enstemmigt valgt til ny formand.

Til bestyrelsen blev Tine Dwinger, Christian Nielsen og Caroline Kragh valgt

Som suppleanter blev Bo Sandy Larsen og Pia Jensen enstemmigt valgt.


Bestyrelsen ser herefter således ud:

Marie Vinter(formand)	Dannebrogsgade 22. 3. tv.	På valg i 2008
Tine Dwinger	Dannebrogsgade 20, 4.	På valg i 2009
Jens Henrik Overgaard	Dannebrogsgade 18, 2. tv.	På valg i 2008
Janne Brandslund	Dannebrogsgade 24 B, 4.	På valg i 2008
Søren Løhr	Dannebrogsgade 18, 2. th.	På valg i 2008
Christian Nielsen	Dannebrogsgade	På valg i 2009
Caroline Kragh	Dannebrogsgade 18 3. th.	På valg i 2009
Pia Jensen (suppleant)	Dannebrogsgade 22, 3.th.	På valg i 2008
Bo Sandy Larsen (suppleant)	Dannebrogsgade 20, st. th.	På valg i 2008

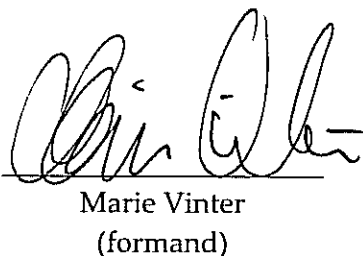
## 9. Eventuelt

Beboerne opfordres til at fjerne bænkene så de ikke står helt op af stueetagens lejligheder. Ønsker beboerne referat af bestyrelsesmøderne kan de få det ved at kontakte bestyrelsen, der blev opfordret til at lægge referatet ud på hjemmesiden..

Generalforsamlingen sluttede kl.: 20:45



Martin Andresen  
(dirigent)



Marie Vinter  
(formand)