



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

Torsdag den 15. maj 2008 kl. 19.00 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. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab 2007 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2008 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften (behandles efter pkt. 5 som følge af økonomiske forslag)
5. Forslag
 - 5.a. Forslag stillet af bestyrelsen vedrørende vedligeholdelsesplan, inkl. økonomisk konsekvens ved gennemførelse af de anførte opgaver for 2007-2010 (der ønskes gennemført så hurtigt som muligt) samt forslag til finansiering heraf. Vedlagt som bilag A
 - 5.b. Forslag stillet af bestyrelsen om maling af gavl på baggrund af henvendelse fra foreningen U-TURN. Brev af 9. januar 2008 med beskrivelse af forslaget samt foto af udførelsen. Vedlagt som bilag B.
 - 5.c. Forslag stillet af Jørgen Damsgaard Hansen vedrørende regler for arbejdsweek-end. Vedlagt som bilag C.
 - 5.d. Forslag stillet af bestyrelsen vedrørende indretning af fællesvaskeri. Vedlagt som bilag D.
 - 5.e. Forslag stillet af bestyrelsen vedrørende vilkår for overtagelse af tagareal til udvidelse af bolig eller indretning af tagterrasse. Vedlagt som bilag E.
 - 5.f. Forslag stillet af bestyrelsen vedrørende afklaring af mulighederne for, at der kan etableres franske altaner i gavlen. Vedlagt som bilag F.
 - 5.g. Forslag stillet af bestyrelsen vedrørende bemyndigelse til at vælge hvilken type brevkasseanlæg, der skal opsættes i opgangene i 2009 som følge af lovkrav.
6. Valg af bestyrelse og suppleant
 - a) Valg af formand for 2 år – Marie Vinter
 - b) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år – Jens Erik Overgaard, Pia Jensen og Bo Sandy Larsen

7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

På generalforsamlingen deltog ud over medlemmerne fra andelsboligforeningen og administrator Jan Weichardt fra Ejendomsadministrationen 4B A/S.

Ad 1 - valg af dirigent

Foreningens formand Marie Vinter bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog administrator Jan Weichardt som dirigent, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Dirigenten konstaterede indledningsvis, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, hvilket generalforsamlingen ligeledes erklærede sig enig i. Der var 23 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen – heraf 2 med fuldmagt.

Ad 2 - bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var på forhånd udsendt til samtlige andelshavere. Marie Vinter uddybede de enkelte punkter.

Efter aflæggelsen af beretningen var der spørgsmål og kommentarer til følgende emner:

- "Opgangsautonomi". Det blev fremført, at der var for dårligt, at der ikke var nogen i bestyrelsen som kunne huske, at man på foreningens 2. generalforsamling havde drøftet dette forhold. Administrator gjorde dog opmærksom på, at det ikke var nok, at spørgsmålet var drøftet, idet man var nødsaget til at stille forslag om ændring af foreningens vedtægter. Tilbød at være behjælpelig med udformning af et forslag, hvis nogen ønskede på et senere tidspunkt at stille forslag herom.
- Det blev bemærket, at det var meget vanskeligt at sætte barnevogne ned i det nye kælderrum. Bestyrelsen oplyste, at der var vigtigt, at man holdt trappeopgange fri for barnevogne m.m., jvnfr. bestemmelserne herom som udsendt inden generalforsamlingen.
- Det blev oplyst, at revisor tidligere havde fortalt, at man regulerede lejen, når der var mulighed herfor, hvorfor man undrede sig over, at det måske nu var muligt at få yderligere lejeforhøjelser. Administrator oplyste, at som følge af at der nu kun var 5 lejligheder, der var udlejet i foreningen, ville man kunne prøve at få lejen fastsat efter bestemmelserne om "småhus"-reglementet. Dette vil normalt give en højere leje.
- Har det været muligt at sælge andelene til den godkendte andelsværdi. Bestyrelsen oplyste, at der havde været et enkelt eksempel på at man måtte give et nedslag, mens der var en lejlighed, som havde været meget lang tid om at finde en køber, hvilket ikke var lykkedes endnu.

- Der var flere, som ønskede, at den nuværende ordning med nøgle til den grønne port blev bibeholdt, idet det havde hjulpet meget på den uro og ballade, der tidligere havde været. Bestyrelsen oplyste, at man var enig heri, men at man dog var opmærksom på de gener, det havde givet for dem, som skulle gennem porten for at komme til deres opgang.
- Det blev oplyst, at hash-klubben for nærværende var lukket af politiet, hvilket havde hjulpet meget. Man ville derfor gerne have undersøgt muligheden for, at andelsboligforeningen kunne købe eller leje lokalerne, så der var sikkerhed for, at der ikke igen kommer en hash-klub. Administrator oplyste, at det ikke var muligt for foreningen at eje lokaler i en anden bygning, men at man da kunne drøfte med udlejereren, hvilke muligheder der er for at leje det.
- Flere roste planen om at få udarbejdet en lysplan, som kunne være medvirkende til at forhindre, at der er nogen, som udøver f.eks. hærværk. Det blev dog bemærket, at man ønskede, at nye lamper ikke blev placeret, så de lyste ind i stuelejlighederne.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til beretningen, der herefter blev vedtaget.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab

Jan Weichardt gennemgik det reviderede årsregnskab for 2007, hvilket udviste et overskud på 510.727 kr., hvor der var budgetteret med et overskud på 531.000 kr.

Den primære drift havde givet mere i overskud end budgetlagt, men som følge af ekstraordinære udgifter i forbindelse med låneomlægningen på 62.302 kr. var der således et mindre overskud end budgetlagt.

Som følge af bl.a. afdrag på de eksisterende lån var foreningens egenkapital steget, hvilket medførte, at andelsværdien regnskabsmæssigt kunne fastsættes til 16.309 kr. pr. m². Bestyrelsen indstillede dog, at man fastholdt andelsværdien uændret på 14.500 kr. pr. m², idet der således var en mindre reserve til imødegåelse af ændringer i andelsværdien som følge af forestående vedligeholdelsesopgaver og fald i den offentlige vurdering.

Efter gennemgangen blev der spurgt til betydningen af, at man afsætter en reserve i andelsværdiberegningen. Administrator gjorde opmærksom på, at det jo især havde betydning for dem, der står over for at sælge deres andel, idet der herved er lagt et loft over, hvor meget man kan sælge andelen til. Til gengæld begrænser man så også, at der er nogen, der køber en andel, som så på næste års generalforsamling vil blive nedskrevet i værdi. Og der vil senere blive taget stilling til en vedligeholdelsesplan, som, hvis den

vedtages, vil give et fald i andelsværdien, samtidig med at det må forudses, at den næste offentlige vurdering kan give en faldende vurdering.

Dirigenten satte herefter Årsrapporten for 2007 til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget. Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag om uændret andelsværdi på 14.500 kr. pr. m² til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 2 stemte mod.

Ad 5 – forslag til behandling for generalforsamlingen

A. Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen havde fået udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan, som var udsendt som bilag inden generalforsamlingen. I forhold til de vedligeholdelsesopgaver, som var foreslået udført i 2007-2011, foreslog bestyrelsen, at disse opgaver blev udført i 2008 og 2009 i forhold til hvilken opgaver, der med fordel kan udføres samtidig.

I forhold til finansieringen foreslås det, at der optages et lån på 4.200.000 kr., som optages således, at de årlige renteudgifter tilskrives hovedstolen samtidig med at der udbetales kr. 110.000 årligt. Når denne lånetype vælges, er det begrundet i, at de nuværende lån ikke kan omlægges, uden at foreningen så vil miste rentestøtten.

De nuværende lån giver for 2008 et afdrag på ca. kr. 580.000, som dels holder boligafgiften oppe og dels medfører, at egenkapitalen stiger og dermed øger andelsværdien. Ved at optage det foreslåede lån bliver det muligt at gennemføre en mindre nedsettelse af boligafgiften nu samtidig med, at man kan gennemføre de nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

For foreningen vil det så være en konsekvens, at restgælden på den nye lån godt nok stiger i de kommende år, men afdragene på de eksisterende lån vil stadig være højere. Så når de nuværende lån udløber om 18 år, vil det være muligt at tilbagebetale det nye lån således, at det er færdigbetalt i løbet af de kommende 10 år.

På denne måde svarer optagelsen af det nye lån til de vilkår, som foreningen ville have haft, hvis man kunne have omprioriteret de nuværende lån til nye 30-årige lån.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning. Vedligeholdelsesplan for årene 2007-2011 blev vedtaget med 18 stemmer for, 4 mod og 1, der hverken stemte for eller imod. Optagelsen af nyt lån på kr. 4.200.000 blev vedtaget med 18 stemmer for 2 mod og 3, der hverken stemte for eller imod.

B. Gavlmaleri

Marie Vinter orienterede om, at man havde stillet forslaget om at få opført et gavlmaleri efter en henvendelse fra Foreningen U-TURN. Den nærmere præsentation af forslaget skete af repræsentanter fra Foreningen, som orienterede om baggrunden for afholdelse af kvadriennalen for samtidskunst samt betydningen af at kunne anvende foreningens gavl i dette projekt. Selve præsentationen af gavlmaleriet blev fremlagt af kunstneren Jens Haaning.

Efter fremlæggelsen af forslaget blev der givet mulighed for at stille konkrete spørgsmål til selve projektet til repræsentanterne fra U-TURN. Herunder blev der spurgt til, om den arabiske tekst ville blive oversat til dansk. Dette var der ikke på forhånd taget stilling til, men man ville gerne drøfte dette nærmere i forbindelse med en realisering af projektet. Opførelsen af projektet vil ske uden udgift for foreningen, og der vil også være afsat midler til eventuel vedligeholdelse. Gavlmaleriet vil skulle være der i de næste 2-3 år og skal opføres i løbet af efteråret.

Efter at repræsentanterne fra U-TURN forlod mødet blev selve forslaget debatteret. Herunder blev der fremført betænkelighed ved, at man opførte et gavlmaleri på arabisk, idet man var usikker på hvilket signal, man derved sendte til områdets beboere, og om man herved ville tiltrække øget hærværk. Det blev ligeledes fremført, at man med fordel kunne anvende gavlen til videokunst i stedet. Andre andelshavere fremførte, at andelsboligforeningen fik en enestående chance for at lade en kendt dansk kunstner lave et markant kunstværk, som kan give anledning til dialog mellem befolkningsgrupper.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, idet dirigenten understregede, at det var en forudsætning for forslaget, at det ikke medførte udgifter for foreningen. Der var 12 stemmer for, 8 mod og 2, der hverken stemte for eller imod. Forslaget var således vedtaget.

C. Regler for arbejdsweekend

Forslaget blev begrundet af Jørgen Damsgaard, der savnede klare regler for, hvornår og hvordan foreningens arbejdsweekend skulle forløbe, herunder også at der var en klar skillelinie mellem, hvad foreningen udførte, og hvad der henhørte under gårdlauget.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det kunne være problematisk at skulle opkræve gebyr for manglende deltagelse i en arbejdsweekend, idet der ikke var mulighed for sanktioner for dem, der ikke betalte. Forslog derfor at man ændrede be-

stemmelsen til, at man gav en kompensation til dem, der deltog. Ønskede dog også en stillingtagen til, hvordan man opgjorde, hvem der havde deltaget, og hvem der reelt havde udført et arbejde.

Efter en debat omkring forslaget satte dirigenten forslagene til afstemning. Forslag 1 om fastsættelse af tidspunkt for afholdelse af arbejdsweekend m.m. blev forkastet, idet der var 3 stemmer for og 6 mod, mens resten hverken stemte for eller imod.

Ændringsforslaget til forslag 2 om udbetaling af kompensation til dem, der havde deltaget i arbejdsweekenden, blev forkastet med 4 stemmer for og 11 mod. Det oprindelige forslag blev herefter sat til afstemning og blev forkastet med 0 stemmer for og et stort antal mod.

D. Fællesvaskeri

Forslaget blev fremlagt af Marie Vinter, der henviste til, at det vil være en fordel at have et vaskeri, således at man kunne undgå, at der skulle ske tøjvask i de enkelte lejligheder, så man kunne begrænse fugten i lejlighederne. Kælderlokalet var valgt, da det kunne anvendes, uden at man skulle bruge penge på indretning af lokalet.

I den efterfølgende debat blev der spurgt til, om det var realistisk, at vaskeriet ville blive brugt i det omfang, som budgettet lagde op til. Marie Vinter henviste til, at forbruget var fastsat ifølge Miele's erfaring fra tilsvarende bebyggelser. Ved en hurtig tilkendegivelse blandt de fremmødte var det over halvdelen af andelene, der ville anvende et vaskeri.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Der var 11 for og 7, der stemte i mod. Forslaget var således vedtaget.

E. Overtagelse af fællesareal i tagetagen

Forslaget blev fremlagt af Marie Vinter, der henviste til bemærkninger i beretningen om, at bestyrelsen havde været nødsaget til at se bort fra den beslutning, der var sket på sidste års generalforsamling omkring prisen for salg af fællesareal, idet det ville medføre, at andelsværdien ville falde for andelshaverne.

Det fremlagte forslag ville derimod sikre, at der ikke skete nogen ændring i beregningen af andelsværdien samtidig med, at økonomien for de andelshavere, som overtog tagarealet, ikke ville blive forringet som følge af, at foreningen påtog sig at stå for en del af etableringen.

Der var herefter en kort debat om forslaget, herunder om forslaget ændrede på den tidligere beslutning om, hvorvidt tildelingen af tagarealet til 24 B stadig var gældende. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke ændrede på denne del af vedtagelsen, men alene var rettet mod at ændre den del af beslutningen, som var i modstrid med de faktiske konsekvenser, som var forkert fremlagt forud for beslutningen på sidste generalforsamling.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Med 12 stemmer for og 2 imod blev forslaget godkendt.

F. Etablering af franske altaner på gavlen

Marie Vinter fremlagde forslaget og begrundede det med, at da der nu skulle ske en isolering af gavlen, ville det være det rigtige tidspunkt samtidig at tage stilling til, hvorvidt man ville etablere franske altaner til de 4 lejligheder. Oplyste, at der allerede var sendt en ansøgning til kommune for at få undersøgt mulighederne, men at der ikke var fremkommet svar herpå. Såfremt der var interesse for en etablering af franske altaner, vil der snarest muligt blive udarbejdet et konkret forslag herom med angivelse af de økonomiske konsekvenser for de berørte andelshavere.

Efter en kort debat omkring forslaget, hvor det blev oplyst, at alle 4 andelshavere var interesseret i at få etableret en fransk altan, blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

G. Brevkasseanlæg

Marie Vinter begrundede forslaget og henviste til, at man gerne ville have mulighed for at etablere de nye brevkasseanlæg, inden der blev stor efterspørgsel som følge af den nye lovbestemmelse.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 - forelæggelse af driftsbudget og eventuel ændring af boligafgift

Jan Weichardt forelagde budgettet for 2008 og vejledende for 2009 og oplyste, at der ville ske de nødvendige tilretninger som følge af vedtagelsen af vedligeholdelsesplanen – herunder finansieringen heraf. Boligafgiften ville derfor med virkning fra den 1. juli 2008 blive nedsat med 7%. Det reviderede budget vedlægges referatet.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 – valg af bestyrelse og suppleanter**Valg af formand**

Der blev spurgt til, hvorfor der skulle vælges en formand for 2 år, idet man havde været vant til at vælge formand hvert år. Dirigenten oplyste, at vedtægterne fastsatte, at alle bestyrelsesmedlemmer – herunder også formanden – vælges for 2 år. Såfremt man ønskede en ændring heri, ville man skulle stille forslag om ændring af vedtægterne.

Marie Vinter var villig til genvalg, og da der ikke var andre kandidater, blev hun valgt med akklamation.

Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende 4 kandidater blev opstillet som bestyrelsesmedlem:

Pia Jensen, 22, 3. th.	14 stemmer
Pernille Pejtersen, 22, 1. th.	4 stemmer
Julie Voigt, 24A, 3.	17 stemmer
Mie Kofoed, 24B, 4.	13 stemmer

Julie Voigt, Pia Jensen og Mie Kofoed var herefter valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Bo Sandy Larsen, 20, st. th. blev opstillet som suppleant. Da der ikke var andre kandidater blev han valgt som 1. suppleant.

Efter valget til bestyrelsen sammensættes den således:

Marie Vinter - formand	Dannebrogsgade 22, 3. tv.	På valg i 2010
Julie Voigt	Dannebrogsgade 24 A. 3.	På valg i 2010
Pia Jensen	Dannebrogsgade 22, 3. th.	På valg i 2010
Mie Kofoed	Dannebrogsgade 24B, 4.	På valg i 2010
Tine Dwinger	Dannebrogsgade 20, 4.	På valg i 2009
Christian Nielsen	Dannebrogsgade 20, 1.	På valg i 2009
Caroline Kragh	Dannebrogsgade 18, 3. th.	På valg i 2009

Suppleant:

Bo Sandy Larsen	Dannebrogsgade 20, st. th.	På valg i 2009
-----------------	----------------------------	----------------

Ad 7 – valg af administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S, Store Kongensgade 67B, 1264 København K, blev genvalgt som administrator.

Ad 8 – valg af revisor


DataRevision FRR, Pile Allé 29, 2000 Frederiksberg blev genvalgt som revisor.

Ad 9 – eventuelt

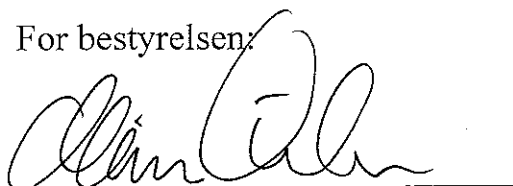
Der blev spurgt til om det var muligt at opsætte parabol. Administrator oplyste, at såfremt nogen i foreningen ønskede at se et tv-program, som ikke var omfattet af den generelle tv-pakke, skal der anvises mulighed for opsætning af en parabol. Samtlige udgifter hertil skal dog afholdes af den pågældende andelshaver.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling erklærede dirigenten generalforsamlingen hævet kl. 23.15.

Som dirigent/referent


Jan Weichardt

For bestyrelsen:


Marie Vinter