



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

Torsdag den 23. maj 2013 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. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab 2012 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse og suppleant
  - a) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år –
  - b) Valg af suppleanter
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

På generalforsamlingen deltog 20 andelshavere – heraf 4 med fuldmagt ud af 30 andelshavere samt administrator Jan Weichardt fra Ejendomsadministrationen 4B A/S.

### **Ad 1 og 2- valg af dirigent og referent**

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

Dirigenten konstaterede indledningsvis, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i alle punkter.

### **Ad 3 - bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning er vedlagt som bilag til referatet.

Formanden uddybede enkelte punkter, herunder at der var kommet nyt låsesystem i nr 24 A+B, som dog havde givet store problemer inden det endeligt var færdigt.

Det havde været nødvendigt at frakoble systemet med brug af regnvand til toiletbrug som følge af at der var kommet kraftig algevækst. Der er nu sket en rensning af systemet og der vil inden for kort tid igen ske en tilkobling.

De andele som har stået til salg i en længere periode er nu blevet solgt.

Der arbejdes i gårdlauget på at få opsat nye cykelparkering, således at det bliver muligt at holde porten fri for cykler, da dette er i strid med reglerne og vil forhindre at der kan komme nødvendige redningskøretøjer igennem.

Caroline Kragh orienterede i forhold til gårdlauget. Der var kommet et bedre samarbejde med nabogårdlauget efter at de havde valgt en ny bestyrelse. De udestående spørgsmål der har været i forbindelse hermed ser derfor ud til at kunne blive løst. Der arbejdes på at få repareret tagene på affaldsbygningerne. Der er blevet udsat planter i gården, men mange af dem er blevet ødelagt af cykler og motorcykler, der parkeres i bedene. Henstillede derfor til at man udviser nødvendigt hensyn når der er nyplantet.

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

#### **Ad 4 – forelæggelse af årsregnskab**

Jan Weichardt gennemgik det reviderede årsregnskab for 2012.

Regnskabet er præget af, at det var besluttet at omlægge 4 af de støttede lån samt omlægge det 5-årige lån til et nyt 30-årigt lån med rentetilpasning hver 5. år.

Dette havde dels givet en besparelse på renteudgifterne, men havde også betydet at der var udgiftsført et kurstab på de 5 lån. Umiddelbart påvirkede dette årets driftsresultat i negativ retning, men påvirkningen af andelsværdien blev modregnet af, at det kurstab som fratrækkes i andelsværdien samtidig bliver mindre.

Det har derfor i år været muligt at forhøje Reserverne til vedligeholdelse af ejendommen fra kr. 765.000 til kr. 1.438.558, hvorved andelsværdien fastholdes uændret.

Bemærkede at der var følgende afvigelser i driften:

Der havde været en besparelse på forbruget af vand, hvorimod der havde været et merforbrug af el.

Under Renholdelse var der kommet en indtægt som følge af at Skat havde refunderet den lønsumsafgift som foreningen havde betalt i de forgående 5 år, da denne praksis var blevet underkendt.

Der var afholdt kr. 96.641 til udskiftning af toiletter, som var besluttet tidligere men udsendt indtil at foreningen havde den nødvendige likviditet. Samtidig var der afholdt kr. 30.706 til vedligeholdelse af lejligheden i forbindelse med genudlejning heraf, samtidig med at der havde været kr. 14.755 i lejetab for de første måneder inden genudlejningen.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, der herefter blev godkendt enstemmigt. Andelsværdien på kr. 12.846,01 pr. m<sup>2</sup> blev ligeledes godkendt enstemmigt.

## **Ad 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Jan Weichardt forelagde forslaget til budget for 2013.

Boligafgiften er fastsat uændret i 2013 i forhold til den nedsatte boligafgift pr. 1. juli 2012, men foreslås forhøjet med 2 % pr. 1. januar 2014.

Vandafgiften for 2013 er nedsat med ca. 10% som følge af opsætning af de nye vandbesparende toiletter.

Kommunen har i 2013 forhøjet bidraget til renovation med kr. 75,00 pr. lejlighed som følge af en ny ordning med sortering af affaldet. Imidlertid træder ordningen i kraft på forskellige tidspunkter i de forskellige kvarterer i kommunen, men udgiften opkræves ensartet for alle med virkning fra den 1. januar 2013. Administrator har derfor gjort indsigelse overfor kommunen, idet udgifterne til renovation skal opkræves efter kosttægtet princip, hvorfor det ikke kan være rimeligt at man skal betale for udgifter som man ikke er med til at forårsage. Kommunen har lovet at vende tilbage med svar herpå, men har endnu ikke kunne give en skriftlig begrundelse for sin praksis trods der er rykket herfor.

Prioritetsydelse er fastsat efter at de 5 af lånene er omlagt. For første halvår 2013 giver dette ikke nogen ændring i den udbetalte ydelsesstøtte, men fra 1. juli 2013 vil 90% af besparelsen blive modregnet i tilskuddet.

Med virkning fra den 1. juli 2013 vil bidraget til antennesignaler blive forhøjet til kr. 90,00 pr. måned, medens bidraget til internet pr. 1. januar 2014 vil blive nedsat til kr. 38,50 pr. måned.

Der var ikke nogen bemærkninger til budgettet for 2013 der derfor blev sat til afstemning. Budgettet blev enstemmigt godkendt, herunder også de anførte ændringer i boligafgiften, antennebidrag og internetbidrag.

### **Ad 6 – forslag til behandling for generalforsamlingen**

a) Ændring af foreningens vedtægter stillet af Christian Nielsen, 20, 1:

"Bestyrelsen reduceres i størrelse fra 7 til 5."

Dirigenten gjorde opmærksom på, at da der var tale om en ændring af foreningens vedtægter skulle det godkendes med kvalificeret flertal på 2/3 af de tilstedeværende.

Christian Nielsen begrundede sit forslag, og henviste til, at foreningen i de første år efter stiftelsen havde haft mange opgaver i en turbulent periode, men at arbejdet i bestyrelsen nu var mere præget af "rutineopgaver", hvorfor det ville være muligt at begrænse antallet af bestyrelsesmedlemmer - og dermed mindske udgifterne til bestyrelsesgodtgørelse.

Efterfølgende var der en mindre debat, hvor flere bestyrelsesmedlemmer gav til kende, at man mente at der stadig var et stort arbejde som skulle udføres for bestyrelsen, hvorfor det var godt, at der var flere til at løse disse opgaver.

Efterfølgende satte dirigenten forslaget til afstemning. Der var en stemme for og resten mod.

2. Istandsættelse af trapper og nyt låsesystem stillet af bestyrelsen.

"Det foreslås, at bestyrelsen i 2013 og indtil videre bliver bemyndiget til at istandsætte hovedtrapperne med nyt linoleum og maling i det omfang som det vurderes, at der er råd til det uden, at foreningens likviditet vil gøre det nødvendigt at trække på foreningens kassekredit.

Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at udskifte det nuværende låsesystem efter de samme retningslinier således, at der kommer et ensartet låsesystem.

Rækkefølgende for hvilke opgange der skal renoveres afgøres af bestyrelsen i forhold til, hvilke der trænger mest, for dermed at begrænse udgiften til genopretning mest muligt."

## **Ad 7 – valg af bestyrelse og suppleanter**

### **Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Følgende 3 bestyrelsesmedlemmer var på valg.

Tine Dwinger, 20, 4.

Caroline Kragh, 18, 3. th.

Andreas N. Petersen, 24 B, 3.

Følgende blev opstillet til valg: Caroline Kragh, Andreas N. Petersen og Ida Kimer, 22, st. th.

Følgende stillede op som suppleanter, og blev valgt i nævnte rækkefølge:

Stine F. Jørgensen og Andreas N. Pedersen

Efter valget til bestyrelsen sammensættes den således:

|                        |                            |                |
|------------------------|----------------------------|----------------|
| Marie Vinter - formand | Dannebrogsgade 22, 3. tv.  | På valg i 2014 |
| Snorre Rennesund       | Dannebrogsgade 18, 4. th.  | På valg i 2014 |
| Pia Jensen             | Dannebrogsgade 22, 3. th.  | På valg i 2014 |
| Mie Kofoed             | Dannebrogsgade 24B, 4.     | På valg i 2014 |
| Ida Kimer              | Dannebrogsgade 22, st. th. | På valg i 2015 |
| Andreas N. Pedersen    | Dannebrogsgade 24B, 3.     | På valg i 2015 |
| Caroline Kragh         | Dannebrogsgade 18, 3. th.  | På valg i 2015 |

### *Suppleant:*

|                    |                       |                |
|--------------------|-----------------------|----------------|
| Stine F. Jørgensen | Dannebrogsgade 2A, 1. | På valg i 2014 |
| Tine Dwinger       | Dannebrogsgade 20, 4. | På valg i 2014 |

## **Ad 8 – valg af administrator**

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

## **Ad 9 – valg af revisor**

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

## **Ad 10 – eventuelt**

Marie Vinter oplyste, at det nu var 10 år siden at andelsboligforeningen var blevet stiftet, og spurgte derfor til om der var interesse i, at der blev afholdt en jubilæumsfest i august måned 2013.

Der var generelt stemning for dette, hvorfor bestyrelsen vil arbejde videre med ideen – herunder at få nedsat et festudvalg.

Der blev henstillet til, at man sørger for at låse dørene til trappeopgangene og porten, idet der var flere eksempler på indbrud og indbrudsforsøg.

Der blev spurgt til, hvor langt arbejdet i altanudvalget var kommet, idet der i den senere tid var modtaget flere skrivelser omkring udvalgsarbejdet.

I den efterfølgende – langvarige – debat blev bl.a. følgende behandlet:

Til det første møde i udvalget i februar måned 2013 var der indhentet 3 forskellige tilbud. Disse 3 tilbud var indhentet af enkelte medlemmer, men har indgået i udvalgets arbejde, hvorefter der er valgt at arbejde vider med et firma ud som man har drøftet tilbudet nærmere med.

Man har ligeledes haft kontakt til en arkitekt som der er ved at blive indgået teknisk aftale med. Udvalget vil derfor få udarbejdet forskellige skitser som vil vise, hvordan altanerne vil fremtræde på facaden til brug for det endelige forslag.

Det har været vigtigt for udvalget at der denne gang kommer et forslag som andelshaverne kan tage stilling til. Der var derfor taget kontakt til andelshaverne for at afklare, hvor stor interessen er for at få opsat altaner i forhold til den forventede økonomi. Dette var efterfølgende gentaget, da man havde fået udarbejdet et mere konkret overslag over omkostningerne og dermed hvad der skal betales pr. måned.

Der var fra 2 af udvalgets medlemmer fremsat ønske om, at man som en del af forslaget fik udarbejdet skyggediagrammer, så man kunne se, hvordan den ønskede altantype påvirkede naboer og underboer. Dette ønske var ikke blevet imødekommet.

Det havde ikke været muligt for altanudvalget at få et endeligt forslag udarbejdet inden generalforsamlingen. Derfor vil der blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling så hurtigt som der foreligger et forslag.

Der blev spurgt til om de andelshavere i stuelejlighederne som ikke får mulighed for at få opsat en altan, men som forventer at få gener, hvis overboen får opsat en, vil kunne få udbetalt en kompensation for den værdiforringelse som det vil medføre. Dirigenten oplyste, at dette ikke var muligt, da forslaget skal vedtages inden for de rammer som er fastsat i foreningens vedtægter. Det vil betyde, at når opsætningen af altaner ikke vil medføre en stigning på over 40 % af boligafgiften, så kan forslaget vedtages med almindeligt flertal på en generalforsamling, som er beslutningsdygtig.

Flere andelshavere var glade for, at der nu var et udvalg som arbejdede for at få stillet et forslag om opsætning af altaner, hvilket har været et ønske i mange år.

Andre gav udtryk for, at det var vigtigt at udvalgsarbejdede var grundigt og fik undersøgt alle aspekter (arkitektonisk, økonomisk og genevirkninger) inden man skulle træffe et endeligt valg, idet det var en beslutning som ville præge foreningen i rigtig mange år fremover.

Dirigenten anmode om, at da der ikke var noget konkret forslag til behandling, at man så afsluttede med de mange bemærkninger der var faldet omkring dette emne, således at den egentlige debat kan ske når altanudvalget har fremsat sit forslag. Efter få yderligere indlæg sluttede dirigenten derfor for dette emne.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.20 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent/referent

For bestyrelsen:

---

Jan Weichardt

---

Marie Vinter