



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

Torsdag den 22. maj 2014 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 2013 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse og suppleant
 - a) Valg af formand
 - b) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år –
 - c) Valg af suppleanter
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

På generalforsamlingen deltog 16 andelshavere – heraf 1 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 var udsendt på forhånd og er vedlagt som bilag til referatet.

Formanden uddybede enkelte punkter.

Efterfølgende var der enkelte bemærkninger til beretningen.

Der blev gjort opmærksom på, at der blev smidt for meget grill-kul ud i bedende. Selv om det formentlig var ment som en måde at kunne begrænse at der var nogen som kunne komme til skade ved varmt grill-kul, så er det til stor skade for planterne. Opfordrede derfor til at man laver en ordning, hvor man kan aflevere grill-kul – f.eks. i en form for beholder der kan tåle det.

Der blev ligeledes gjort opmærksom på, at der var begyndt igen at være problemer med at genbrugsvandet var farvet. Det vil blive undersøgt om årsagen hertil.

Det blev endeligt bemærket, at mange af planterne i gården ikke blev behandlet godt nok – og f.eks. ikke blev gødet tilstrækkeligt eller bundet forsvarligt op. Bestyrelsen vil meget gerne have udarbejdet en egentlig plejevejledning og opfordrede derfor til deltagelse i udarbejdelsen heraf.

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

Ad 4 – forelæggelse af årsregnskab

Jan Weichardt gennemgik det reviderede årsregnskab for 2013.

Som følge af nye regler fra Folketinget, så er der nu lavet et nyt afsnit med yderligere oplysninger som efterfølgende skal indberettes til en central hjemmeside, således at man kan sammenligne alle andelsboligforeningers økonomi. Af samme grund vil disse oplysninger ligeledes skulle gives til evt. interesserede køber af en andel fremover. Nogle af de nye oplysninger som skal komme fra kreditforeningerne vil først blive modtaget i juli måned 2014, hvorfor de først bliver medtaget i næste regnskab.

Regnskabet for 2013 var stadig positivt påvirket af omlægningen af de støttede lån, idet støtten først blev reguleret efter 1. halvår.

Bemærkede at der var følgende afvigelser i driften:

Som nævnt under bestyrelsens beretning, havde der i 2013 været mange udgifter til diverse VVS-opgaver og reparation af dørtelefon. Dette havde givet et samlet merforbrug på kr. 126.114, hvorfor der ikke havde været råd til også at få istandsat en trappeopgang.

Årets overskud var på kr. 788.621, men da der afdrages kr. 829.585 vil der bliver fratrukket kr. 20.162 i Egenkapitalen.

Orienterede om, at andelsværdien tog udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 og at der efter planen skal komme en ny vurdering pr. 1. oktober 2014. Som følge af at der arbejdes med et nyt vurderingssystem for den offentlige vurdering blev den vurdering som fandt sted for villaer og ejerlejligheder pr. 1. oktober 2013 annulleret og vurderingen nedsat med 5%. Såfremt den samme løsning måtte blive valgt for erhvervsejendommene i 2014, så vil en sådan nedsættelse betyde en nedgang på kr. 3.000.000, hvilket vil medføre at andelsværdien enten skal nedsættes med øjeblikkelig virkning eller at der skal udarbejdes en valuarvurdering.

For at imødegå denne usikkerhed er der henlagt kr. 817.839 som reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen. Den samlede reserve er herefter kr. 2.256.397, hvorefter andelsværdien fortsætter uændret.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, der herefter blev godkendt enstemmigt. Andelsværdien på kr. 12.846,01 pr. m² blev ligeledes godkendt enstemmigt.

Ad 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Jan Weichardt forelagde forslaget til budget for 2014.

Forslaget indebærer, at boligafgiften stiger med 2 % pr. 1. januar 2015.

Der forventes et overskud på kr. 874.569 før afdrag. Det likvide overskud forventes at blive på kr. 160.371. Såfremt der derfor ikke opstår uventede udgifter vil der derfor være mulighed for at få istandsat en af trappeopgangene.

Pia Jensen foreslog, at der afsættes kr. 5.000 til afholdelse af en sommerfest.

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgettet for 2014 med forslaget om at afsætte kr. 5.00 til en sommerfest sat til afstemning. Budgettet med forslag blev enstemmigt godkendt, herunder også de anførte ændringer i boligafgiften.

Ad 6 – forslag til behandling for generalforsamlingen

Der var fremsendt et forslag med henstilling om ikke at bruge parfumerede sæbe m.m. i vaskeriet. Forslaget var dog ikke registreret og udsendt til andelshaverne, hvorfor det henvises til behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Ad 7 – valg af bestyrelse og suppleanter

Valg af formand

Marie Vinter genopstillede og blev genvalgt med akklamation.

Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende 3 bestyrelsesmedlemmer var på valg.

Snorre Rennesund, 18, 4.

Pia Jensen, 22, 3. th.

Mie Kofoed, 24 B, 4.

Følgende blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode : Snorre Rennesund, Pia Jensen og Jesper W. Jørgensen.

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

Stine F. Jørgensen og Simon Tørnqvist

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
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 2015
Simon Tørnqvist	Dannebrogsgade 18, 2. tv.	På valg i 2015

Ad 8 – valg af administrator

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 5 -

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

Da forslaget om at henstille til, at man ikke bruger sæbe og/eller skyllemiddel med parfume i ikke kunne behandles under forslag blev der henstillet til, at man så vidt muligt tog hensyn til de øvrige andelshavere som bliver generet heraf, da der er risiko for at dette bliver videregivet i efterfølgende vask. Der var stor forståelse herfor.

Der blev spurgt til muligheden for at få et hurtigere internet. Der har tidligere været en undersøgelse heraf blandt andelshaverne, hvor man ikke har været interesseret i at skulle betale yderligere herfor. Men da det ser ud til at interessen har ændret sig, vil det blive undersøgt igen.

Der blev henstillet til at man huskede at låse porte og døre, da der har været flere eksempler på folk som forsøger indbrud. Så for at forhindre, at ejendommen bliver kendt som et sted, hvor det er let at komme ind bedes alle gøre en indsats for at lukke alle døre og porte.

Med baggrund i forskellige skrivelser som er ophængt i foreningen blev der spurgt til, hvad der er sket i forhold til at få udarbejdet et forslag om opsætning af altaner.

Bestyrelsen orienterede om, at man havde bedt om, at få en teknisk aftale med den arkitekt som altanudvalget havde valgt. I den aftale var der lagt vægt på at få fastslået, at det materiale som andelsboligforeningen betaler for også efterfølgende kan benyttes uden at der skal ske ekstrabetaling selv om man i første omgang ikke beslutter at opsætte altaner.

Efter at aftalen var indgået med arkitekten har der ikke været kontakt fra altangruppen til bestyrelsen eller administrator før der fremkom en faktura fra arkitekten. Denne faktura har man ikke ønsket at ville honorere før det var konstateret, at der også var udarbejdet et forslag. Det har medført at der få uger før generalforsamlingen er fremsendt tegninger af altaner opsat for de forskellige opgange men uden nogen beskrivelse af krav til altaner eller til økonomien heri.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- 6 -

Da det kan konstateres, at flere har forladt altanudvalget – medens andre aldrig er blevet indkaldt til møder – så var der enighed om, at interesserede kunne melde sig hurtigt til bestyrelsen som herefter vil indkalde til et hurtigt opstartsmøde.

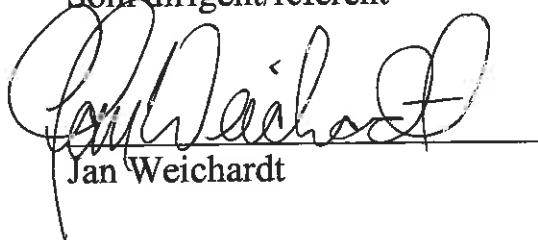
Caroline Kragh gjorde opmærksom på, at bestyrelsen også havde drøftet mulighederne med opsætning af altaner med andre af ejendommene i gårdlauget for at se om det ville være muligt at benytte de samme leverandører for herved at gøre udgifter til stillads m.m. mindre gennem stordrift.

Som ved drøftelsen på sidste års generalforsamling ønskede man at få afklaret, hvilke gener som opsætning af altaner vil give for de andelshavere, som ikke får en altan.

Der blev opfordret til, at man ryddede op efter sig i gården – også selv om børnenes leg har været nede i den modsatte ende.

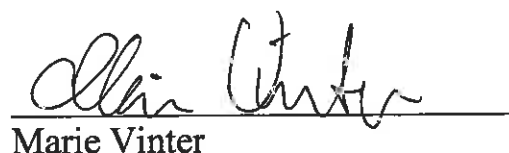
Da der ikke var yderligere punkter til behandling hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.05 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent/referent



Jan Weichardt

For bestyrelsen:



Marie Vinter

Beretning generalforsamling 2014

Bestyrelsens sammensætning: Marie Vinter (formand), Caroline Krag, Mie H. Kofod, Snorre Rennesund, Ida Kimer, Pia M. Jensen og Andreas Nauta (ny kasserer). **Suppleanter:** Stine Fynbo og Tine Dwinger. Bestyrelsen har haft få, men effektive møder. Der er blevet afholdt 5 bestyrelsesmøder. Referater for de enkelte møder kan findes på www.dannebrogsgade.dk.

Automatisk tænd og sluk på lofter og i kældre

På opfordring af beboer er der blevet installeret automatisk tænd og sluk på de indendørs fællesarealer.

Altandøre

Der har igen været problemer med altandøre i 18. Det er for dyrt at udskifte alle dørene (ca. 20.000 pr. dør), men bestyrelsen har fundet en god tømmer, der kan reparere dem, når de går i stykker.

Skraldesortering

Vi er blevet pålagt af kommunen at indføre nyt skraldesorteringssystem, og der er kommet nye containere med tydelig markering af hvad man må smide i dem. Alligevel er der enkelte beboere (I ved selv, hvem I er, og det gør vi også!) der ikke respekterer det og smider husholdningsaffald i plastik- og metalcontainere. Det er for dårligt og tarveligt over for vores gårdmand, som så skal rydde op efter jer. Og det er spild af foreningens penge. Stram op!

Stormskader

Efter de to storme i efteråret kom der skader på tag og tagrender: Bestyrelsen har anmeldt det til forsikringen og afventer besøg fra taksator.

VVS-opgaver

Der har været mange uforudsete og dyre vvs-opgaver i løbet af efteråret, og det betød desværre, at istandsættelse af opgange må vente til 2014.

Grundet de store udgifter blev der indhentet kontroltilbud fra andre vvs'ere, men Frederiksberg VVS viste sig at være billigst, og desuden er der den fordel ved at bruge dem, at de kender ejendommen. De større opgaver var:

Udskiftning af defekt pumpebrønd i varmekælder: Den gamle var ikke gearret til vaskemaskiner og tilstoppes af sæberester og tøjtrævler. Saniva burde have gjort os opmærksom på det, da de anlagde vaskeriet. Der er dog stadig problemer med kloaklugt og støjgener fra brøndpumpen, så vi skal have VVS ud igen.

Problemer med regnvandssystem i 18: rens af brønde for alger, isolering af regnvandstanke.

Oversvømmelse i 18, st. Grundet uhensigtsmæssig rørkonstruktion i kælder, bestyrelsen benyttede efter anbefaling fra VVS lejligheden til at opsætte rottespærre.

Oversvømmelse og stoppet afløb kælder 18.

Oversvømmelse og stoppet afløb i privat vaskeri 20: VVS siger, at det skyldes de to vaskemaskiner, da afløbet ikke er beregnet til vaskemaskiner og de mange tøjtrævler og sæberester som følger med. **OBS OBS!** Der er stadig ikke kommet elektrisk ventilator op, som var en forudsætning for at få lov til at benytte rummet til vaskeri!

Energiovervågning

Foreningen har desværre fået ekstraregning for ikke at nedkøle det vand, vi sender tilbage til varmeværket, godt nok, og vi har derfor fundet et nyt og bedre energiovervågningsfirma, Topdahl, som hjælper os med at holde øje med at alt er som det skal være i varmecentralen.

Rotter

Der har været observeret rotter i gården og i brønd ud for nr. 20. Kommunen er informeret, og der er foretaget undersøgelse af rottespærre i brønd i gaden og tv-inspektion af brønd og rør, og det blev konstateret af dele af brønden var skvattet sammen. Det er nu udbedret, og der er opsat ny rottespærre. Der er desværre igen set rotter i gården, så sagen er ikke lukket.

Giv endelig besked til bestyrelsen, hvis I ser flere rotter.

Kanyler i gården

Der er observeret kanyler i gården, politiet på sagen, giv besked hvis I finder flere.

Altanudvalg

Bestyrelsen modtog kort inden generalforsamlingen tegninger fra arkitekten af de altaner, altanudvalget har valgt, men da der ikke fulgte økonomiske beregninger med, har det desværre ikke været muligt at få klargjort et konkret forslag, der kan sættes til afstemning på denne generalforsamling. Administrator er i gang med at indhente priser, så der kan blive udarbejdet et konkret forslag, som vil blive taget op på en ekstraordinær generalforsamling med kun dette punkt på dagsordenen, forhåbentlig inden sommerferien.

Vaskeri

Der har været småreparationer af vaskemaskiner, bl.a. nye sæbeskuffer og et nyt panel på den ene vaskemaskine. Men derudover fungerer det fint og bruges stadig flittigt, vi har dog stadig ingen fast rengøring, derfor:

- Rens altid filter på tørretumbler efter brug.

- Smid jeres skrald i skraldespanden, ikke på gulvet.
- Fej gulvet hvis I alligevel står og venter

Hjemmeside

Mie og Andreas fra bestyrelsen arbejder på nyt og mere enkelt system.

Køb og salg

Ingen til- og fraflytning. Beboersammensætningen er den samme.

Skik og brug i gården

Vi har en dejlig gård, der bruges flittigt, men husk det nu:

- **Lås bagdøren – hjemløse i gården:** Der har desværre igen i år været flere tilfælde af hjemløse i gården, i både legehus og storskralderum, og som bruger gården som toilet.
- **Lås altid lågerne efter jer:** Nøgler til lågerne ud til Westend kan købes hos gårdlaugsformand Per i nr. 14.
- **Vis hensyn – brug skraldecontainerne rigtigt:** Der efterlades alt for tit cigaretskodder, køkkenaffald og skraldeposer alle mulige andre steder end i de dertil indrettede containere. Det er spild af gårdmandens tid at skulle rydde op efter beboernes dårlige skraldevaner, og spild af foreningens penge.

Nye tiltag i 2014

Bestyrelsen overvejer forskellige tiltag:

- Istandsættelse af opgange og linoleum på gulvet (meget slidt i 18 og 22).
- Ny hjemmeside
- Nye dørtelefonssystemer (meget gamle og flere er defekte)
- Etablering af fælles værksted i kælderrum i nr. 18

Tak for i år

Med venlig hilsen / Bestyrelsen