



R E F E R A T
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2018
A/B DANNEBROGSGADE 18-24

Tirsdag d. 29. maj kl. 18.00 afholdt foreningen ordinær generalforsamling i foreningens gård.

Repræsenteret var 25 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt ud af i alt 31 stemmeberettigede andelshavere (idet 1 lejelejlighed var solgt som andel og 1 andelshaver ejede på 2 andele ifm. intern flytning. De udgjorde 80,65 %. Fem af de repræsenterede ankom efter starten men inden pkt. C. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog administrator Carsten Dolerup (CD).

Dagsorden var:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Forslag.
- A. Bemyndigelse til at foretage låneomlægning (Bestyrelsen).
Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.
- B. Suspendering af ventelisten? (Bestyrelsen)
Der stilles forslag om, at ventelisten suspenderes for eksterne foreløbigt for to år. Mange af de, der skrives op for tiden vil næppe have en chance for at få en lejlighed i foreningen. Der er p.t. over 60 betalende eksterne på ventelisten. Der stilles derfor forslag om at eksterne ikke længere optages på ventelisten. Det foreslås derfor, at lukningen for nye opskrevne er foreløbigt gælder frem til 1. juli 2020. Hvis der på det tidspunkt åbnes igen, vil det være fra, der er modtaget henvendelser derefter (man vil ikke kunne "ligge i kø" til opskrivning).
- C. Udvidet tilladelse til udlejning (Bestyrelsen).
*Som forsøg foreslås denne regel vedtaget foreløbigt frem til og med 1. juni 2019:
"En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager. Andelshaver er ansvarlig for de skader på fællesjendom, der måtte opstå som følge af udlejning. Andelshaver skal altid informere bestyrelsen om hvordan de kan kontaktes på en hvilken som helst givent tidspunkt. Som tidligere angivet er det andelshavers ansvar at fremlejer er bekendt med og overholder gældende husorden, her under regler ang. Husdyr og ordning/regler for renovation.*

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder ovennævnte betingelserne.”

Da reglen er i strid med vedtægterne skal den vedtages med 2/3 flertal.

D. Istandsættelse af to opgange.

Hovedtrapperne i nr. 18 og 22 istandsættes. Der afsættes kr. 750.000 til istandsættelse af de to hovedtrapper. Man vil benytte teknisk rådgiver til projektets gennemførelse.

Udgifterne vil blive dækket af foreningens likvide midler (kræver ikke lån) og i forhold til andelsværdien, vil man dække udgifterne i foreningens hensættelser.

E. Nedlæggelse af moderniseringstillægget (Bestyrelsen).

Flere andelshavere har henover årene ytret ønske om at afskaffe moderniseringstillægget. Der er regnet på, hvordan boligafgiften skal sammensættes, hvis man afskaffer tillægget og i stedet fordeler pr. m². Der er vedlagt bilag med en reduceret boligafgift fordelt pr. m². De store lejligheder vil stige mest ved at overgå til ren m²-pris. De fem lejligheder som er fremhævet med gul på sedlen fastholdes på nuværende boligafgift og får ”rabat” i deres forholdsmæssige stigning på tallet i differencekolonnen frem til førstkommende salg af deres andelslejlighed. Rabatten på boligafgift ved denne ændring udgør samlet set ca. kr. 70.000 pr. år for hele foreningen. Et evt. underskud på driften som følge heraf vil blive dækket af foreningens likvider.

Beslutningen om at skifte til arealbestemt boligafgift støttes af foreningens vedtægters § 9, stk. 1, 2. punktum:

”Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.”

7. Forelæggelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.

8. Valg af bestyrelsen, herunder valg af formand. Følgende er på valg:

FM Pia Milwertz Jensen, Jesper Winter Jørgensen, Kirstine Dwiinger, Rasmus Lauritsen, samt suppleanterne Magnus Udbjerg, Torben Rysse.

9. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentlige synspunkter, argumenter og dokumenterer beslutninger. Passager kan være flyttet til andre punkter i referatet af overskuelighedshensyn.

Ad 1 og 2 Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand, Pia Milwertz Jensen (PMJ), bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog administrator CD som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Han redegjorde for at indkaldelse var afsendt med budget og beretning d. 15. juni. Der var sendt pr. e-mail til de, der var tilmeldt kommunikation pr. e-mail og omdelt til de resterende på ejendommen samme dag.

Herefter var årsrapport afsendt på samme måde d. 17. og omdelt til de resterende d. 18. juni. Der var det fornødne fremmøde til stede til at kunne behandle samtlige punkter.

Dirigenten spurgte herefter, om der var indvendinger mod generalforsamlingens indvarsling eller beslutningsdygtighed. Der var ingen indvendinger af nogen art og dirigenten oplyste, at han herefter havde redegjort for og konstateret generalforsamlingens beslutningsdygtighed.

Herefter forklarede dirigenten, at to indkomne forslag, ikke var rettidigt modtaget, men kunne behandles som ændringsforslag til pkt. C, dog ikke den del af det ene forslag, der gik på, at forslaget i stedet skulle være en vedtægtsændring.

Ad 3 Bestyrelsens beretning.

Flg. beretning var udsendt før generalforsamlingen:

Beretning generalforsamling 2018

Bestyrelsens sammensætning: Pia Milwertz Jensen (formand), Caroline Krag, Morten Boysen, Jesper W. Jørgensen, Kristoffer Egefeldt, Rasmus Lauritsen og Tine Dwinger.

Bestyrelsen

Vi bruger utrolig meget tid på mange forskellige små og store ting, som fylder i hverdagen. Vi har således jævnligt/ofte kontakt med VVS'eren, låsesmeden, Saniva, byggesagkyndig etc. Vi har ældre bygninger og det kan mærkes i det daglige arbejde, der er altid noget der skal repareres og/eller vedligeholdes. Vi kan ind imellem føle, at vi halser efter når skaderne opstår og vil derfor gerne have udarbejdet en 10årig vedligeholdelsesplan, så vi har større mulighed for at forebygge.

Dødsfald

Vi har i løbet af året måtte tage afsked med 3 beboere i ejendommen som har været med os i langt over 20 år. Først døde hr. Shafi i nr. 24B 1.sal, og kort tid efter mistede vi Christian Nielsen 20. 1.sal. Senest har vi mistet Fru Torres i nr. 18. st. Bestyrelsen har på vegne af andelshaverne kondoleret alle familierne.

Altaner

Bestyrelsen har brugt utroligt mange kræfter på altanprojektet, og vi har undervejs forsøgt at holde foreningen orienteret undervejs via nyhedsbreve. I skrivende stund afventer vi en skriftelig begrundelse fra kommunen på afslaget for altaner på gavlen mod Otto Krabbes Plads, så snart den sag er afklaret, sætter altanfirmaet gang i at producere altanerne.

Valuar

Vi indhentede tilbud fra to valuarer og besluttede at anvende den billigste. Valuaren har set hele ejendommen, været på alle lofter, i de fleste kældre, set tre forskellige lejligheder og er fremkommet med den vurdering som regnskabet nu afspejler.

Fortovsrengøring

Vi har længe været utilfreds med den tvungne fortovsrengøring. Det er faktisk lykkedes os, med meget møje og besvær, og rigtig mange breve til kommunen at slippe ud af ordningen, hvilket betød at vi har fået ca. 50.000 kr. retur fra kommunen. Nu har vi hyret et privat firma, hvilket også fremover kommer til at betyde at vi årligt sparer en del penge.

Svamp

Vi har gode, men ældre ejendomme, det påvirker også lejligheder, derfor har vi i øjeblikket to sager om fjernelse af skimmelsvamp i nr. 22 og nr. 24.

Renovering af trapper

Vi ville gerne have været i gang med at renovere trapperne i nr. 18 og nr. 22 i år. Desværre har det vist sig at det beløb foreningen afsatte på sidste generalforsamling ikke dækker, bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens accept bruge flere penge, derfor har renoveringen måtte afvente en ny beslutning. 2

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Salg af lejligheder

Vi har solgt en enkelt lejlighed i år. Dannebrogsgade 24b, 1. er solgt til Bo fra nr. 20. st.

Fællesarealer

Hvert år kan bestyrelsen konstatere at privatiseringen af de fælles arealer støt og roligt vokser. Legetøj i opgangene/kældre, hvor der ligeledes er sko, møbler, kattebakker, hundemad, maling og skrald. Vi beder derfor alle om at rydde op i kældre og på trapperne. Det er ærgerligt at vores trapperengøring ikke kan komme til at udføre det arbejde vi betaler dem for. Ligesom det kan være livsfarligt at blokere flugtveje i tilfælde af brand.

TILTAG I 2018-19

- Altaner, projektet fortsætter.
- Istandsættelse af opgange i nr. 18 og 22.
- En vedligeholdelsesplan for alle ejendommene.
- En plan for hvordan vi fælles kan udnytte vores kældre bedst mulig.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

En andelshaver foreslog, at oprydning også omfattede de fælles arealer, herunder gården. Det bekræftede bestyrelsen, at den var tilhænger af.

Der blev spurgt til tidsplan for altansagen. Tine Dwinger (TD) forklarede, at der var bøv! hos kommunen, vist nok primært fordi kommunen havde noget internt, der ikke helt fungerede. Det handlede om gavlaltanerne, som fortsat ikke var endeligt afklarede. TD oplyste, at Altana fortsat var ”positive” i forhold til muligheden for at få gavlaltaner. Selve tidsplanen kunne stadig holde, men det var ikke sikkert. Bestyrelsen oplyste endvidere, at man nu havde bedt den tekniske rådgiver på sagen om at holde processen i gang.

Dirigenten konkluderede herefter, da der ikke var flere spørgsmål, at beretningen var taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad 4 Godkendelse af årsregnskab...

CD gennemgik årsregnskabet for 2017 og bl.a. flg. blev fremhævet og / eller drøftet undervejs:

- Revisors anmærkningsfri påtegning,
- Tilbagebetaling renholdelse af fortov for årene 2014-2016! Det var fortsat ikke endeligt afklaret, hvad der ville ske med opkrævningen for 2017. Andelshaveren, der havde kørt sagen herom forklarede, at sagen p.t. var hos ombudsmanden.
- Ingen udgifter til snerydning,
- Lille fald i vand og el udgifter,
- Kun lige under af det budgetterede 1/3 var brugt på løbende vedligeholdelse og kun forbrugt 82 tkr. ud af afsatte 594 tkr til genopretning og renovering pga. udskudte projekter.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- Tagrenovering af gårdlaugets skraldeskure, var ikke endeligt afklaret og regningen kunne ende med at være større end hvad der fremgik af regnskabet.
- Resultatet på driften i form af overskud på kr. 170.524 efter afdrag (kr. 948.198).
- Valuarvurdering på kr. 63,9 mio., der var optaget i regnskabet og dermed steg ejendommens værdi fra kr. 60,0 (den offentlige vurdering anvendt i 2017) til kr. 63,9 mio.
- Likvid beholdning på kr. 2.220.257 pr. 31. dec. 2017.
- Følsomhedsberegningen, der skyldes skiftet til valuarvurdering.
- Oprindeligt indskud ikke var reguleret efter knopskydningen vedr. andel 35, hvilket var i overensstemmelse med den oprindelige beslutning om denne knopskydning.
- Lånene, hvor det blev fremhævet, at lån der skal afdrages på Lån 2 i 2019. Med nuværende rente ville ydelsen på lånet stige med ca. 300.000 og altså – med uændrede opkrævninger – medføre et likviditetspres årligt på ca. 300.000 pr. år. Fra 2022, ville de støttede lån være indfriet og når de var indfriet, ville der være mere end likviditet frigivet årligt til at afdrage på Lån 2 (over 800 tkr. årligt), men frem til 2022, ville man have et årligt likviditetspres, der altså i alt ville koste lidt over kr. 1 mio. frem til de støttede lån var indfriet. CD anbefalede, at man gjorde sig nogle tanker om, hvorvidt, der skulle foretages større vedligeholdelse inden man lagde sig fast på en plan. Det kunne give god mening, at slå Lån 2 og / eller Lån 3 sammen med en renoveringssag senest i 2022, hvor også lån 3s afdragsfrihed udløber.

Herefter blev regnskabet med overførsel af resultatet til ”overført resultat” enstemmigt godkendt.

... og andelsværdi.

CD gennemgik opgørelsen af andelsværdien med henvisning til de tal, der også fremgik af driftsregnskabet. Flg. blev fremhævet og / eller drøftet:

- At andel 35 nu var reguleret til korrekt m²-antal jf. tilladelsen til knopskydning fra 2007/-08,
- At valuarvurderingen med næsten intakt reserve (kr. 1.474.476) gjorde det muligt, at stige til ny andelsværdi på kr. 15.550 fra 14.000 i 2017.

Der udspandt sig en længere behandling af valuarvurderingen. Bestyrelsen oplyste i den forbindelse, at man havde skaffet to priser fra valuarer og taget det billigste tilbud. Man bekræftede, at bestyrelsen ikke havde bedt om en hverken høj eller lav vurdering, men blot bestilt en valuarvurdering. Man havde valgt en lidt konservativ valuar, da der var åbne spørgsmål i form af den kommende offentlige vurderinger, samt nye regler for valuarvurderinger. En andelshaver henviste til artikel i Politiken, der anførte, at priserne i kvarteret svingede fra 11 til 58 tkr pr. m² og mente, at foreningens andelsværdi lå langt under gennemsnittet. Andelshaveren anførte, at den nye andelsværdi kun ville være 7 % over 2007 niveauet og mente derfor at vurderingen var meget lav.

CD blev spurgt om flere forhold og bedt om en vurdering af valuarvurderingen. Han understregede, at han ikke var valuar, men var enig i, at der nok var tale om en konservativ vurdering. Han oplyste, at han ikke havde nogen holdning til hvilken valuar eller andelskrone, man fastsatte, når blot den var i overensstemmelse med reglerne. Han henviste til debatten i 2017 om valuar, hvor det blev nævnt, at der havde været andelshavere, der havde købt sig

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

ind ”på toppen” og efterfølgende havde siddet med mere gæld end andelen var værd, da priserne faldt. Han anså det for at være formålet med en konservativ og let stigende andelskrone, at man undgik kommende andelshavere havnede i samme situation. Om det så var det man valgte at sigte efter som forening, var op til medlemmerne, understregede han. Med den valuarvurdering, man havde hjemtaget, ville meget skulle ændre sig for at man næste år sad med en grim overraskelse, mente han.

Selve opbygningen af en valuarvurdering blev drøftet. Det handlede i den anvendte rapport om investering i forhold til afkast på at drive ejendommen som udlejningsejendom. Derfor kunne nogle ejendomme, der blev vurderet efter disse principper blive vurderet ekstremt meget højere end andre, fx hvis der er en væsentlig del af ejendommen, der giver erhvervslejeindtægter. Gælden i ejendommen tæller ikke med i valuarvurderingen, men trækkes fra den vurdering, som valuaren kommer frem til. Endelig var der benyttet handelspriser på ejendomme i området til sammenligningsgrundlag. Hele formålet med arbejdet om nye regler for valuarvurderinger var, oplyste CD, efter hans opfattelse at sikre, en større ensartethed i deres beregnede værdier, så det ikke var helt så nemt at komme frem til ekstremt høje vurderinger som enkelte valuarer lavede p.t.

Sammenfattende blev det oplyst, at man snart ville vide mere om de kommende regler for valuarvurderinger snart eller på næste års ordinære generalforsamling.

Der var efter den grundige debat ikke andre forslag til andelsværdi end bestyrelsens indstilling på kr. 15.550 pr. m² og denne blev således enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Det blev kort drøftet, at både ønsket om tilstandsrapport med vedligeholdelsesplan og forslaget om istandsættelse af to hovedtrapper fremgik af budgettet. Endvidere var der særskilt forslag om trapperne.

Man spurgte derfor forsamlingen om der var indvendinger mod at få hjemtaget tilstandsrapport med vedligeholdelsesplan. Det var der ikke. Flere meddelte, at det var en god idé. Den gamle var 12 år gammel.

Det blev oplyst, at beløbet 25 tkr. var afsat skønsomt og ikke var på grund af konkrete tilbud.

Der blev ikke truffet beslutning / afstemt om punktet.

Ad 6A Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente og / eller ydelsesbesparelse (Bestyrelsen).

CD oplyste, at Lån 1 formentlig ville komme i spil, da der – pga. overskudslikviditeten godt kunne være noget at vinde på at indløse lånet.

Forslaget blev herefter uden videre drøftelser enstemmigt vedtaget.

Ad 6B Suspendering af ventelisten? (Bestyrelsen).

CD forklarede, at der var ca. 65 aktive eksterne på ventelisten og var nogle, der ventede på at blive skrevet op. Der kom ca. 20 på hver måned, hvoraf mange røg fra ved betaling nummer to igen.

Det var – mente han – ikke helt fair at lade folk tro, der er en chance og så kommer det aldrig til at ske.

En andelshaver oplyste, at den eksterne liste ikke havde fungeret så for år tilbage.

Det blev herefter enstemmigt vedtaget at suspendere ventelisten foreløbigt frem til 1. juli 2020.

Ad 6C Udvidet tilladelse til udlejning.

CD forklarede kort, forslaget, da det var i strid med vedtægterne ville skulle opnå 2/3 flertal blandt de repræsenterede for at blive vedtaget. Han og bestyrelsen oplyste herefter at bestyrelsen var blevet opmærksom på, at udlejning via AirBnB ikke var tilladt i vedtægterne, hvor der ikke blev skelnet mellem fx korttidsudlejning eller udlejning over flere måneder. Man havde forstået at flere andelshavere var interesserede i at man fik tilladelse til det, men at der også var nogle, der ikke brød sig om det.

Drøftelsen herefter omfattede flg. hovedpunkter:

- Bestyrelsen havde stillet et ”lidt forsigtigt” forslag, da der var mange, der gerne ville kunne udleje. Bestyrelsen havde ikke stillet forslaget på eget initiativ. Man havde taget med i sine overvejelser, at der var andelshavere, som havde henvendt sig til bestyrelsen om at de følte sig generet af udlejningen via AirBnB og utryg pga. de mange ukendte ansigter i ejendommen. Det handlede primært om, at man ikke vidste, hvem der var i ejendommen og at der var flere fremmede på trapperne og i gården, hvilket gjorde nogle utrygge. Der havde ikke – bestyrelsen bekendt – været nogle, der følte sig generet af støj eller lignende. En overbo til en af de lejligheder, der blev lejet ud, oplyste, at han ikke havde følt sig generet / utryg eller lignende. Det havde været vigtigt for bestyrelsen – af hensyn til dem, som boede i ejendommen – at *hvis* det efter vedtagelsen blev helt umuligt at styre, så ville tilladelsen løbe ud automatisk. Hvis man havde behandlet tilladelsen til korttidsudlejning som en vedtægtsændring, ville det kræve samme flertal at standse tilladelsen igen.

Bestyrelsen understregede, at dens ønske ikke var at skulle agere udlejningspoliti. Så man måtte se tiden an og vurdere næste år om ordningen skulle forlænges eller justeres på nogle punkter.

- De to ”ændringsforslag” / andre forslag om punktet blev kort drøftet. Ingen af de to forslagsstillere var til stede. Et af de to forslag, havde været på at periode skulle være 70 dage.

- Der var flere, der foreslog, at mindste periode for udlejning blev sat ned til to dage i stedet for forslaget 3 dages minimum. Dette ændringsforslag blev optaget uden protester.

- Det blev kort drøftet at udlån uden tilladelse heller ikke var tilladt i vedtægterne. CD anførte at udlån – også til familie – er udlejning til ”0” kroner. Så snart nogle opholdt sig i lejligheden, som ikke var en del af andelshavers husstand, var der i princippet tale om udlejning også selvom de kun benyttede nogle værelser og det ville der skulle opnås tilladelse til.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- Hvis forslaget blev nedstemt, ville vedtægternes nuværende regler gælde, hvorefter al udlejning, ville skulle godkendes jf. vedtægternes bestemmelse herom.

Herefter blev forslaget (med ændringsforslaget) vedtaget med 21 stemmer for, 1 imod og resten hverken for eller imod.

Dirigenten redegjorde for at forslaget hermed var vedtaget og pga. fremmødet var vedtaget endeligt.

Ref.: Følgende er derfor gældende frem til og med 1. juni 2019:

”En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager. Andelshaver er ansvarlig for de skader på fællesejendom, der måtte opstå som følge af udlejning.

Andelshaver skal altid informere bestyrelsen om hvordan de kan kontaktes på en hvilken som helst givent tidspunkt. Som tidligere angivet er det andelshavers ansvar at fremlejer er bekendt med og overholder gældende husorden, her under regler ang. Husdyr og ordning/regler for renovation.

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder ovennævnte betingelserne.”

Ad 6D Istandsættelse af to opgange (Bestyrelsen).

Under drøftelsen af forslaget blev flg. hovedpunkter drøftet:

- Bestyrelsen redegjorde for at det handlede om opgang 18 og 22 og at renoveringen var udskudt flere gange. Bl.a. pga. travlhed med andre sager, fordi de vedtagne budgetrammer var for små samtidig med at priserne på håndværkere var stigende,

- Bestyrelsen ville benytte Anja fra Konpro som teknisk rådgiver på sagen. Man ville bede hende sætte i værk hurtigst muligt efter en evt. vedtagelse.

- Man ville prøve at strække pengene længst muligt, så der var penge til det hele, men havde ingen ambitioner om at bruge alle 750 tkr. Man ville fx vurdere, hvor udskiftning var nødvendig og hvor det gav mening at reparere i stedet. Der var ”regnet højt”, så man var næsten sikker på at selv i tilfælde af yderligere prisstigninger, ville man kunne gennemføre projektet.

- Caroline ville lave en farvesætning i relativt konservative farver, hvis forslaget blev vedtaget.

- Der blev spurgt til prisstigningerne og det blev anført, at der både var stigende priser i al almindelighed (på håndværkere), men også at de to opgange blev stadigt dyrere at reparere, fordi de var i skidt stand.

- En andelshaver foreslog at man ventede på vedligeholdelsesplanen i stedet og så vurderede om der skulle ske noget ved flere eller alle trapper og derved ville kunne spare noget. TD bad om, at man ikke udskød projektet igen, da der nu endelig var overskud til at sætte projektet i gang.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- Der ville også blive kigget på låse og nøgler, der ikke virker ifm. projektet. Modsat dørtelefoner, der ikke ville blive vedligeholdt som en del af projektet (man manglede svar på en del af de afkrydsningsskemaer, der havde været ophængt i opgangene om dørtelefoner.

Forslaget om at afsætte kr. 750.000 til renovering af opgang 18 og 22, blev herefter vedtaget med 16 stemmer for og 2 imod og resten hverken for eller imod.

Ad 6E Nedlæggelse af moderniseringstillægget.

Bestyrelsen og CD indledte med forklaring om, at flere var utilfredse med moderniseringstillægget og der havde været et ønske om at komme af med det. Oplægget, som foreningens revisor også havde sagt god for, var at man sænkede opkrævningerne, så der kun ville være få, der steg i den månedlige opkrævning ved ændringen. Det ville medføre et begrænset likviditetspres. De få, der skulle stige, ville få "rabat" frem til deres evt. sagt. svarende til det beløb, de skulle være steget ved ændringens indførelse.

Behandlingen af forslaget omfattede flg. hovedpunkter:

- Hverken bestyrelse eller administrator havde et "ønske" om, at ændre opkrævningerne. Det var helt op til foreningen. En eventuel ændring af boligafgiften til kun at være efter areal var hjemlet i foreningens vedtægter.
- En andelshaver læste op fra referat fra 2008, hvor det var anført som en mulig plan, at man i 2022 kunne nedsætte alle i boligafgift og ved den lejlighed fjerne moderniseringstillægget. Andelshavere refererede til det af CD anførte om den frigjorte likviditet i 2022. CD anførte, at der jo var to lån at forholde sig til i 2022, og at der formentlig også ville skulle gennemføres vedligeholdelse fremadrettet, hvorfor han tvivlede på, at det ville blive muligt.
- Det anført, at det ikke ville være fair, hvis de store lejligheder skulle betale forholdsmæssigt ligeså meget som andre andelshavere pr. m², da moderniseringstillæggene oprindeligt handlede om køkken og bad. Køkken og bade havde, hver enkelt lejlighed kun et af. Nogle påpegede, at p.t. betalte de store lejligheder mindst af ejendommens drift pr. m², men de fik størst værdistigning ud af andelsværdien, når den steg, da den netop var fordelt efter m². En anden andelshaver mente, at man med rette kunne sige, at de store lejligheder havde fået rabat i mange år og det ikke var et argument for at bibeholde tillægget.
- Det blev også anført, at det bare overordnet ville være urimeligt, at de store lejligheder skulle betale mere eller det samme som de gjorde "nu", mens en andelshaver påpegede, at moderniseringstillægget jo aldrig blev reguleret, og stigninger derfor også ramte 'skævt'.
- Rent regnskabsmæssigt, ville udgifterne efter moderniseringstillægget, der var over 30 år gammelt, være fuldt afskrevet, og der var udbredt forståelse for, at det rent regnskabsmæssigt derfor ikke gav mening, at kalde tillægget "moderniseringstillæg". Mange selv havde betalt for køkken og bad siden de gamle blev etableret og alene af den grund var tillægget utidssvarende. Det blev anført, at beregningen af tillæggene var helt umulig at efterprøve eftersom lejligheder med samme størrelse og samme (oprindelige) køkkener og badeværelser havde meget forskellige opkrævninger af tillægget.
- Der var divergerende holdninger til om man kunne argumentere for at bibeholde tillægget ved at drøfte selve stiftelsen og firmaerne bag denne.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

- En andelshaver foreslog, at man udskød afstemning om tillæggets afskaffelse til der forelå vedligeholdelsesplan og fx lavede en plan for aftrapning i stedet.

Bestyrelsen trak herefter forslaget tilbage uden afstemning med den begrundelse, at der nu var syn for sagen i forhold til, hvordan en mulig afskaffelse kunne se ud, og alle så kunne overveje, om det var noget, man skulle sætte til afstemning i fremtiden.

Ad 7 Forelæggelse af budget og eventuel ændring af boligafgift

CD gennemgik det udsendte budgetforslag, som herefter blev enstemmigt vedtaget med uændret boligafgift.

Ad 8 Valg af bestyrelse

FM Pia Milwertz Jensen oplyste, at hun ikke søgte genvalg. Hun fik tak og applaus for sit arbejde i bestyrelsen over en længere årrække.

Efter noget betænkningstid meldte Toke Heding sit kandidatur som formand blev prompte valgt med spontan applaus til følge.

Som bestyrelsesmedlemmer var Jesper Winther Jørgensen og Kirstine Dwinger (omtales og tiltales som Tine Dwinger) begge villige til genvalg, mens Rasmus Lauritsen ikke ønskede genvalg. Som ny kandidat stillede Lars Lindberg op. De således tre opstillede kandidater, blev herefter enstemmigt valgt, hvilket ligeledes udløste spontane klapsalver.

Torben Rysse havde iflg. bestyrelsen ikke oplyst, om han ønskede genvalg, hvilket Magnus Udbjørg gerne modtog. Marlene / Malene stillede op til den ledige suppleantpost og de to kandidater blev herefter enstemmigt valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Toke Heding (Formand)	Dannebrogsgade 22, 1. tv.	På valg i 2020
Caroline Krag	Dannebrogsgade 18, 3. th.	På valg i 2019
Morten G. Boysen	Dannebrogsgade 18, 3. tv.	På valg i 2019
Kristoffer Egefelt	Dannebrogsgade 24 B, 4.	På valg i 2019
Jesper W. Jørgensen	Dannebrogsgade 24B, 2.	På valg i 2020
Kirstine Dwinger	Dannebrogsgade 20, 4.	På valg i 2020
Lars Lindberg	Dannebrogsgade 24A, st.	På valg i 2020
Samt suppleanterne:		
1. Magnus Udbjørg	Dannebrogsgade 22, st. th.	På valg i 2019
2. Marlene G. Malthe	Dannebrogsgade 24A, st.	På valg i 2019

Ref.: Bemærk, at Marlene bor sammen med Lars Lindberg, der også er i bestyrelsen. Marlene vil derfor kun kunne træde ind i bestyrelsen, hvis Lars udtræder eller er udtrådt (jf. vedtægternes § 30, stk. 2, 2. pkt.).

Ad 9 Eventuelt.

Dørtelefonerne.

Flere havde problemer med dørtelefonerne. Det blev forklaret, at for at kunne fejlsøge korrekt, så var det meget vigtigt, at **alle** meddelte, hvilke fejl, de havde på deres egen. Fx om man kunne høre, hvad der blev sagt ”oppe” når man var på gaden og omvendt. Der var nogle forslag om, hvad man kunne gøre, herunder prøve med ophængte lister igen.

Bestyrelsen oplyste til sidst, at man ville bede alle, der havde fejl, skrive til bestyrelsen herom og beskrive, hvad fejlen var.

Man ville søge at gøre opmærksom på dette initiativ.

@Bestyrelse: Note til mig selv: Skriv i følgebrev når vi sender referatet ud!

Hvad sker der med det skimmel, der er i min lejlighed?

Andelshaver oplyste, at der for nogle år siden var konstateret skimmel i lejligheden, men ikke var sket noget. Bestyrelsen var ikke bekendt med forholdet og oplyste, at den naturligvis ville følge op på det, for det skulle man helt klart gøre.

Arbejdsdag i gård og ejendom?

Bestyrelsen oplyste, at gårdens arbejdsdag var under gårdlauget og at der ville blive afholdt arbejdsdag i foreningen. Der var ikke afholdt arbejdsdag i 2017.

Ingen cigaretskodder e. lign. ud af vinduet. Tændte eller ej!

Der blev henstillet til at man gjorde opmærksom på, at der færdes andre i gården og det også derfor var vigtigt, at man ikke blot smed tændte cigaretskodder o. lign. ud af vinduerne.

GDPR – tilmeldingsblanketter, så der kan kommunikeres pr. e-mail.

Administrator sender samtykkeblanketter til alle, der ikke allerede havde udfyldt.

@Bestyrelse: Note til mig selv: Skriv i følgebrev når vi sender referatet ud!

Brand i hæk og hegn i dag (i gården).

En andelshaver oplyste, at der havde været brand i hegn og hæk i gården. Det havde været ifm. at en kommunal medarbejder havde gået rundt med sin ukrudtsbrænder i området. Den pågældende havde påstået, at han ikke havde været tæt på det antændte område. Brandvæsen havde været tilkaldt og slukket ilden.

Ryd trapperne og porten! Redningsveje i tilfælde af brand.

Det blev understreget, at trapperne skal holdes ryddet, så de fungerer bedst muligt som redningsveje i tilfælde af brand. Det eneste, der må være ved dørene er en måtte. I forhold til porten skal den ligeledes være ryddet, så der kan komme ”rullende” trapper og slukningsredskaber ind i gården i tilfælde af brand.

Husk at låse porte og døre til opgange m.v.

Der blev opfordret til at alle husker at lukke og låse til gård og opgange for at gøre det sværere at begå indbrud, stjæle cykler m.v.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Da der ikke var flere markeringer, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.04, idet han takkede for god ro og orden.

Signeret digitalt af dirigent, referent og bestyrelsesformand (se sidste side).
