



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

Torsdag, den 17. september 2020 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejendommens gård.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Godkendelse af centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen, se bilag 1
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
6. Indkomne forslag

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

- a. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.
- b. Forslag om vedtægtsændringer, se bilag 2
- c. Ny husorden, se bilag 3
- d. Ændring af boligafgiften, se bilag 4

Medlemmerne stiller følgende forslag:

- e. Diverse forslag fra Søren & Vibeke, Dannebrogsgade 20, 2. sal, se bilag 5
- f. Forslag fra Tine Dwinger, se bilag 6
7. Forelæggelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
8. Valg af bestyrelsen
9. Eventuelt.

Der var tillige modtaget forslag fra bestyrelsen vedrørende ansættelse af vicevært i ejendommen.

På generalforsamlingen deltog 21 andelshavere + 1 ekstra fra punkt 6c – heraf ingen ved fuldmagt, ud af 33 mulige andelshavere.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog Pernille Olsen og Annika Mønster Pedersen. Endvidere deltog ejendommens valuar Jette Lundsgaard.

Ad 1 og 2- Valg af dirigent og referent

Foreningens formand, Marie Vinter, bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Pernille Olsen som dirigent og Annika Mønster Pedersen som referent, hvilket generalforsamlingen godkendte.

Dirigenten konstaterede indledningsvist, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, men ikke inden for den fastsatte tidsfrist, dette som følge af Corona.

Dirigenten konstaterede tillige, at punktet omkring vedtægtsændring ikke kunne vedtages endeligt, idet ikke mindst 2/3 af foreningens medlemmer var til stede.

Vedtægtsændringer skal således vedtages endeligt på en efterfølgende generalforsamling, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Ad 3 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt forud for generalforsamlingen, og er vedlagt nærværende referatet.

Formanden supplerede med oplysninger om, at der er udarbejdet en vedligeholdelsesrapport og at bestyrelsen arbejder på at gennemgå denne sammen med Gaihede og administrator således, at der kan fremlægges en gennemarbejdet plan på en kommende generalforsamling.

Der har tillige været problemer med hærværk mod cykler i ejendommens cykelkælder, ligesom bestyrelsen har oplevet en livlig trafik af stjalne cykler ind og ud af kælderen. Der er taget kontakt til politiet herom og bestyrelsen har opsat lamper ved kældernedgangen, så området nu er bedre oplyst. Alle bedes holde et vågent øje.

Der var ikke flere bemærkninger til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Pernille Olsen gennemgik årsrapporten for 2019

Årets overskud var på kr. 378.426,00 før afdrag på prioritetsgæld.

Der er brugt lidt flere penge end budgetteret på renoveringsarbejder, dette skyldes primært ekstra udgifter til VVS.

Fastsættelse af andelsværdien blev foreslået uændret til kr. 15.550,00 pr. m2.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten.

Dirigenten gav herefter ordet til valuar Jette Lundsgaard, som havde lovet at svare på eventuelle spørgsmål omkring ejendommens valuarvurdering.

En andelshaver spurgte valuaren hvor hun vurderer, at hendes værdisætning ligger i forhold til andre valuarer på markedet. Jette oplyste, at hun vurderer, at hendes pris-sætning af ejendommen hverken ligger i den høje, eller den lave ende, men at den ligger jævnt i midten.

Jette supplerede med at fortælle, at den meget omtalte ”Blackstone-lov” ikke har haft den frygtede effekt i forhold til meget store fald i værdierne – ligeledes er der pt. ingen udlejningsejendomme til salg, hvorfor en endelig stabilisering af markedet først kan forventes i forbindelse med den kommende vurdering.

Såfremt valuarvurderingen skulle falde til næste år, har foreningen mulighed for at fastfryse vurderingen fra 2020, indtil en ny højere vurdering kan opnås.

Jette oplyste tillige, at der i vurderingen er taget højde for en række større arbejder som ejendommen står overfor. Det vil, alt andet lige, betyde en værdistigning når disse arbejder er udført.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål til Jette. Bestyrelsen takkede for fremmødet og Jette forlod herefter generalforsamlingen.

Dirigenten satte herefter ejendommens samlede årsrapport incl. en fastsættelse af andelsværdien til kr. 15.550,00 til afstemning.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskab og værdi.

Dirigenten gennemgik herefter bilag med ejendommens centrale økonomiske nøgleoplysninger.

Ad 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden gentog herunder oplysningen om, at der er udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan.

I den forbindelse er der fundet råd og svamp i alle kældre, så der skal laves flere prøver og en del undersøgelser, så omfang kan klarlægges, herunder skal der blandt andet laves en grundvandsundersøgelse. Det er vigtigt at få klarlagt, hvordan forholdene er, så alle arbejder gribes korrekt an.

Så snart alle rapporter er i hus og rapporterne er gennemarbejdet, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, således at foreningen kan tage stilling til, hvad der skal ske.

Ad 6 – Indkomne forslag

Forslag a

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndiget til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.

Forslaget blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Forslag b

Dirigenten foreslog, at forslag til vedtægtsændring fra Tine Dwinger blev behandlet samtidig med bestyrelsens forslag således, at alle vedtægtsændringer blev behandlet under samme punkt.

Dirigenten gennemgik kort bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, hvorefter Tine kort motiverede sit forslag. Baggrunden for forslaget var, at ved at uddelegere flere arbejder til f.eks. en vicevært, frigøres en masse tid til de tungere opgaver. Samtidig kunne det være en fordel, ikke at være så mange når der skal træffes hurtige beslutninger.

Der var herefter en kort debat om de foreslåede ændringer.

Dirigenten tog herefter hele bestyrelsens forslag til afstemning først.

Forslag til vedtægtsændringer kunne **enstemmigt godkendes** af generalforsamlingen og skal herefter behandles på en ekstraordinær generalforsamling, for at være gældende.

Dirigenten tog herefter Tine Dwingers forslag omkring ændring af antallet af bestyrelsesmedlemmer til afstemning som følger:

14 andelshavere stemte imod forslaget

1 andelshaver stemte for forslaget

6 andelshavere undlod at stemme

Forslag fra Tine Dwinger blev således **forkastet** af generalforsamlingen.

Forslag C

En ekstra andelshaver dukkede op til generalforsamlingen forud for behandling af dette punkt.

Dirigenten foreslog, at forslag fra Søren & Vibeke omkring rygning på altaner behandles sammen med bestyrelsens forslag til husorden. Generalforsamlingen samtykkede heri.

Formanden oplyste, at foreningen ikke tidligere har haft en husorden, men alene en infomappe omkring ejendommens forhold. Den foreslåede husorden er sammensat af dele fra ABF's standard husorden, ting som stod i infomappen, samt råd og vejledning fra administrationen.

Der var herefter en debat, omkring meningen med formuleringen omkring grill på altaner – flere andelshavere savnede en mere skarp formulering så der ikke er tvivl om, hvorvidt det er tilladt at grille med f.eks. el-grill.

Generalforsamlingen enedes derfor om at pille punkt 2 "altaner" ud og sætte punktet til afstemning særskilt.

Generalforsamlingen **godkendte enstemmigt** bestyrelsens forslag til husorden.

Dirigenten tog herefter husordenens punkt 2 til afstemning som følger:

- 13 andelshavere stemte imod forslaget
- 4 andelshavere stemte for forslaget
- 5 andelshavere undlod at stemme

Husordenens punkt 2 blev således **forkastet** af generalforsamlingen.

Bestyrelsen opfordrede efterfølgende alle nej-stemmer til at fremkomme med skriftlige forslag til ny formulering, som så kan vedtages på en kommende generalforsamling.

Søren motiverede herefter forslag om forbud mod rygning på altanerne. Røgen stiger ind i andre lejligheder via åbne vinduer m.v., hvilket er meget generende.

Dirigenten tog forslaget til afstemning som følger:

- 13 andelshavere stemte imod forslaget
- 3 andelshavere stemte for forslaget
- 6 andelshavere undlod at stemme

Forslag fra Søren & Vibeke er således **forkastet** af generalforsamlingen.

Forslag D

Forslag fra bestyrelsen om ændring af boligafgift/moderniseringstillæg, så opkrævninger ensrettes til samme beløb pr. m².

I alt 10 lejligheder vil, med denne ændring, stå over for en større stigning. Det foreslås derfor, at disse ændringer først træder i kraft ved førstkommende salg. Alle andre lejligheder reguleres med det samme.

Såfremt forslaget vedtages, kommer der til at mangle ca. 70.000 kr. i foreningens ”kasse” årligt, som dog vil blive mindre i takt med, at de 10 lejligheder sælges.

Der var herefter en livlig debat, omkring emnet, hvor argumenter både for og imod en sådan ensretning blev fremlagt.

Da emnet var udtømt, tog dirigenten forslag til afstemning som følger:

- 2 andelshavere stemte imod forslaget
- 18 andelshavere stemte for forslaget
- 2 andelshavere undlod at stemme

Forslaget blev således **vedtaget med minimum 2/3 flertal** af de fremmødte andelshavere og vil blive effektueret sammen med opkrævningen pr. 1. oktober 2020.

Forslag E

Dirigenten foreslog, at forslag fra Søren & Vibeke omkring arbejdsopgaver til en vicevært, blev behandlet sammen med bestyrelsens forslag omkring ansættelse af en vicevært. Generalforsamlingen samtykkede heri.

Søren oplyste kort, at hans ønske med forslaget er, at der bliver dedikeret tid og ressourcer til fejning og rengøring af fortov og kantsten ud for ejendommen.

Bestyrelsen oplyste kort, at ønsket om en vicevært bunder i, at der er behov for at få lagt en række opgaver ud på andre hænder således, at der frigives bestyrelsestid til de lidt tungere opgaver. Der vil blive indhentet 3 tilbud og prisen forventes ikke at overstige kr. 5.000,00 + moms pr. måned.

Hvis der ikke ansættes en vicevært, vil det kræve, at andelshaverne træder langt mere til end tilfældet er for nuværende – det vil sige, at flere går ind i praktiske opgaver med fejning, fjernelse af hundelort, aflæsning af målere m.v.

Trappevask og viceværtfunktion vil blive 2 separate poster.

Dirigenten tog forslaget til afstemning som følger:

21 andelshavere stemte for forslaget
1 andelshaver undlod at stemme

Forslaget er således **vedtaget** af generalforsamlingen, og bestyrelsen vil efterfølgende definere arbejdsopgaver m.v., herunder indarbejdes forslag fra Søren og Vibeke.

Søren gennemgik herefter den resterende del af de stillede forslag:

Ønske om cykelparkering under halvtag nr. 2.

Bestyrelsen oplyste, at dette ikke kan besluttes af foreningen, idet gården er fælles. Forslaget skal således bringes op i gårdlaget først, hvis foreningen ønsker det.

2 andelshaver ønskede, at forslaget skal tages op i gårdlauget, mens resten var imod. Forslaget bringes således ikke videre.

Søren opfordrede med forslag om begrænsning af vandspild til, at foreningens medlemmer bliver opmærksomme på vandforbrug fra hanen i gården ved nr. 20 – der bruges meget vand og overskudsvandet løber ned og skader fundamentet.

Generalforsamlingen enedes om at være opmærksomme på vandforbruget og bestyrelsen vil efterfølgende tjekke fundamentet for eventuelle skader.

Sidste forslag fra Søren og Vibeke omkring istandsættelse af opgang 20 kan ikke sættes til afstemning, idet forslaget ikke indeholder noget konkret omkring økonomi m.v. Bestyrelsen oplyste tillige, at det pt. ikke ser ud til, at en opgangsreovering kommer på tale i nær fremtid, da der er rigtig mange andre arbejder, der er vigtigere jf. den vedligeholdelsesrapport der er modtaget.

Ad 7 – Forelæggelse af budget og eventuel ændring af boligafgift

Pernille Olsen forelagde budgettet for 2020 og gjorde samtidig opmærksom på, at der sker en ændring i budgettet som følge af, at forslag omkring ensretning af boligafgift m.v. er vedtaget.

Opdateret budget er vedlagt nærværende referat.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 8 – Valg af bestyrelse

Bestyrelsens sammensætning er efter nyvalg som følger:

Marie Vinter - formand	På valg i 2021
Morten G. Boysen	På valg i 2021
Joanna Calage de Rocha	På valg i 2021
Kirstine (Tine) Dwinger	På valg i 2022
Thomas Brydensholt	På valg i 2022
Torben Rysse	På valg i 2022

Suppleanter:

Choki Lindberg På valg i 2021 (tillige gårdlaugsrepræsentant)

Ad 9 – Eventuelt

Under eventuelt blev følgende mener berørt:

Internetopkrævning:

Det er tidligere aftalt, at internetopkrævninger skal stå på en konto for sig selv således, at der kan ske en opsparing til fremtidige investeringer/nedsættelse af bidrag.

Ønske om opslag i ejendommen:

Der blev fremsat ønske om, at der fremadrettet sættes opslag op i alle opgange med advisering omkring afholdelse af generalforsamlinger i foreningen. Derved er alle orienteret, særligt hvis den elektroniske del glipper. Bestyrelsen tog ønsket til efterretning.

Corona-forhold:

Der blev opfordret til, at alle tager de nødvendige hensyn til hinanden i forbindelse med brugen af gården. Alle skal kunne føle sig trygge og sikre ved ophold i gården. Pas på hinanden.

TV-aftale, YouSee:

Ejendommens fælles aftale omkring levering af tv-signal bortfalder pr. 1. december 2020. Herefter er den enkelte andelshaver selv ansvarlig for at indgå eventuelle nye aftaler.

Internet:

Der blev spurgt til interessen for at opgradere den eksisterende forbindelse fra 200Mbit til 300Mbit – dette kan gøres uden omkostninger, mod en forlænget bindingsperiode. Alternativt kan en endnu større pakke tilkøbes. De fremmødte tilsluttede sig muligheden for en gratis opgradering til en start.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Kontrovers med kvinde i naboejendom:

En andelshaver oplyste, at han flere gange havde oplevet en kvinde i den anden ende af gården udvise en truende og aggressiv adfærd over for børnene i gården, når de leger i den ende hvor hun bor.

Alle opfordres derfor til at holde lidt ekstra øje med situationen.

Nøglesystem:

En andelshaver var i gang med at undersøge muligheden for, at få ændret på låsesystem i ejendommen således, at de mange nøgler kan reduceres til en enkelt. Projektet vil ikke blive et foreningsprojekt, men et projekt hvor den enkelte skal betale af egen lomme. Der var stor interesse for projektet og andelshaver vil arbejde videre med et forslag til en løsning.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling under dette punkt på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk via Penneo.

Som dirigent/referent:
Pernille Olsen

For bestyrelsen:
Marie Vinter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Marie Vinter

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dannebrogsgade 18-24

Serienummer: PID:9208-2002-2-902561745868

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-11-26 15:27:00Z

NEM ID 

Pernille Olsen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsadministrationen 4-B

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-27 09:03:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BP6A1-VZKIG-ZOIBE-NLNKH-XWD2P-DSGUA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>