



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

Onsdag den 27. august 2008 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Dannebrogsgade 18-24B. Generalforsamlingen fandt sted hos Ejendomsadministrationen 4 B A/S, St. Kongensgade 67B, 1264 København K.

### **Dagsordenen var følgende:**

1. Valg af dirigent
2. Etablering af 4 stk. gavlaltaner (franske altaner)
  - 2.a. Gennemgang af teknisk løsning
  - 2.b. Gennemgang af finansieringsforslag og økonomiske konsekvenser
  - 2.c. Afstemning

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 13 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen – heraf 3 med fuldmagt.

### **Ad 2 – Etablering af 4 stk. gavlaltaner**

#### **a. Gennemgang af teknisk løsning**

Jan Weichardt henviste til de to tegninger der var udsendt, hvorefter der kunne etableres en fransk altan med et lige rækværk eller alternativt med et bue rækværk. Bestyrelsen indstillede efter drøftelse med teknikerne, at man valgte løsningen med et lige rækværk. Bestyrelsesmedlem Tine Dwinger redegjorde for bestyrelsens overvejelser i forhold hertil, især den arkitektonisk forskel på de to løsninger.

I forbindelse hermed var der ønske om, at et lige rækværk blev opsat på ydersiden af gavlen i stedet for løsningen med at sætte rækværket op i selve døråbningen.

Det blev oplyst, at naboejendommen havde fået godkendt, at man fik opsat rigtige altaner på gavlen, hvilket man ikke tidligere havde fået oplyst. Imidlertid er det ikke muligt at ændre det nuværende projekt, såfremt det skal kunne gennemføres samtidig med at man får gavlen isoleret.

#### **b. Gennemgang af finansieringsforslag og økonomiske konsekvenser**

Jan Weichardt gennemgik det udsendte notat omkring finansieringsmulighederne.

Såfremt man vælger at andelshaverne betaler udgifterne kontant, vil udgiften kunne opkræves af ny andelshaver i forbindelse med afhændelse af andelen, idet der dog afskrives 2 % årligt. Derimod får man så også mulighed for at trække renten fra i skat.

Vælger man derimod at lade andelsboligforeningen optage et fælleslån, vil der blive opkrævet en forbedringsstigning svarende til andelsboligforeningens udgifter.

Der blev spurgt til muligheden af, at den enkelte andelshaver selv kan vælge, hvilken løsning man ønskede at benytte ved finansiering. Jan Weichardt oplyste, at det ikke ville være administrativt hensigtsmæssigt, såfremt man skulle udarbejde regnskaber med en del påvirkninger fra et fælleslån, såfremt det kun var en andelshaver som måtte ønske at gøre brug heraf.

Der blev spurgt til, hvorvidt der var forskel i økonomien i forhold til at man valgte modellen med det buede rækværk. Jan Weichardt oplyste, at det indhentede tilbud anførte, at der var et tillæg pr. altan på kr. 15.000 incl. moms såfremt man valgte denne model.

En andelshaver påpegede at hun var bekymret for, at andelsboligforeningen blev yderligere gældsæt i forbindelse med dette projekt, sammenholdt med at det kan danne præcedens i forbindelse med et eventuelt senere altanprojekt mod gårdsiden, hvor der jo er tale om væsentlig større udgifter.

Jan Weichardt oplyste, at gennemførelsen af projektet ikke vil påvirke andelsboligforeningens egenkapital negativt, idet ejendommens aktiver (værdier) opskrives i samme forhold som der afholdes udgifter. På længere sigt vil gælden blive nedskrevet, hvorimod aktivet ikke vil blive påvirket negativt ved opgørelse af andelsværdien.

Der blev spurgt til, hvilken holdning de 4 andelshavere som skal have altanerne havde til den ønskede løsning. Der var fra flere et ønske om, at man gennemførte den billigste

model, medens en enkelt andelshaver gerne så at man valgte den buede løsning med kontant betaling.

Der blev spurgt til, hvorvidt der var sikkerhed for at prisen ville holde eller om der kunne ske stigning herfor. Jan Weichardt oplyste, at der var afholdt licitation, hvorfor prisen var taget fra det billigste tilbud. Såfremt der ikke sket noget direkte uforudset ville prisen derfor hverken kunne stige eller falde.

### c. Afstemning

Da der ikke var yderligere bemærkninger til projekt eller økonomi ønskede dirigenten herefter en afstemning vedrørende hvilken type altanrækværk som man ønskede, og satte derfor bestyrelsens indstilling om altaner med lige altanrækværk til afstemning først.

Der var 11 stemmer for denne løsning, hvorfor denne var godkendt.

Dirigenten ønskede herefter en afstemning om, hvorvidt bestyrelsens indstilling om at altanrækværket blev placeret i døråbningen til afstemning. Der var 7 stemmer for denne løsning og 3 stemmer i mod, hvorfor denne løsning var godkendt.

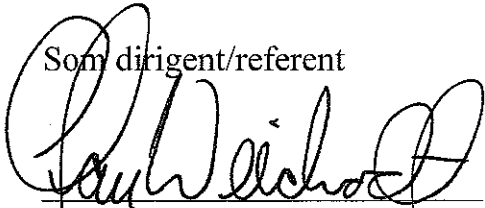
Dirigenten satte herefter forslaget om at finansiere udgifterne via et fælleslån til afstemning. Der var 10 stemmer for og 3 stemmer mod. Forslaget var således godkendt.

Dirigenten satte herefter forslaget om en 30-årig finansiering til afstemning. Der var 12 stemmer for, ingen mod og 1 der undlod at stemme. Forslaget var således godkendt.

Endelig satte dirigenten det samlede forslag – Opsætning af 4 altaner med et lige altanrækværk placeret i døråbningen, finansieret af andelsboligforeningen med en afskrivning over 30 år svarende til kr. 345,00 pr. måned pr. altan – til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 10 stemmer, 1 mod og 2 der undlod at stemme.

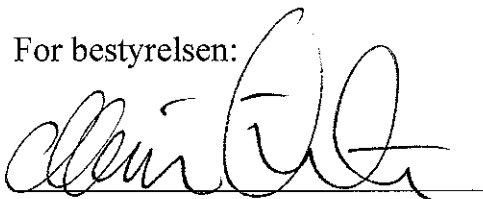
Der var ikke yderligere punkter til behandling, hvorfor dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.05.

Som dirigent/referent



Jan Weichardt

For bestyrelsen:



Marie Vinter