



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

Onsdag den 26. maj 2010 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 2009 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - 5.a. Forslag
6. Valg af bestyrelse og suppleant
 - a) Valg af formand for 2 år – Marie Vinter
 - b) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år –
 - c) Valg af suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

På generalforsamlingen deltog ud over medlemmerne fra andelsboligforeningen også 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 der var 18 andelshavere repræsenteret heraf 4 med fuldmagt. Generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, idet der dog ikke var tilstrækkeligt til at kunne vedtage forslag om vedtægtsændringer uden en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 3 - bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var på forhånd udsendt til samtlige andelshavere. Marie Vinter oplyste herudover, at man nu havde modtaget et projektforslag for indretning af tagbolig inden for den fastsatte tidsfrist, hvorved betingelserne herfor var opfyldt.

Der var pt. 2 andele i foreningen som ikke var blevet solgt. Dette var påtalt af bestyrelsen, men var ligeledes baggrunden for at man havde stillet forslag til ændringer i vedtægterne i håb om at det ville forbedre mulighederne for at kunne sælge foreningens andele.

Efter aflæggelsen af beretningen var der spørgsmål og kommentarer til følgende emner:

- Hvordan gik det med udskiftning af toiletterne?

Bestyrelsen havde i første omgang valgt at gennemføre etableringen af det nye vaskeri, og så gennemføre udskiftningen af toiletterne, når der var plads i økonomien hertil.

- Hvordan går det med økonomien i vaskeriet, hænger det sammen?

Jan Weichardt oplyste, at vaskeriet jo først var startet op i januar måned, og at der har været tale om, at man ikke fra start har haft den omsætning som var forventet. Til gengæld kan man se for de første måneder, at der er tale om et stigende forbrug og at der også er udleveret flere vaskekort gennem perioden. Budgetmæssigt forventer vi derfor mindre i indtægter end oprindeligt forudsat.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, der herefter blev vedtaget.

Ad 4 – forelæggelse af årsregnskab

Jan Weichardt gennemgik det reviderede årsregnskab for 2009. Understregede at det forhold, at foreningens egenkapital ikke steg i samme omfang som prioritetsgælden blev afviklet var helt i overensstemmelse med den plan som blev godkendt i forbindelse med vedligeholdelsesplanen der blev gennemført i 2009. Som følge af at de fleste af nuværende lån fik udbetalt rentestøtte havde det jo ikke været muligt at lave en rigtig omprioritering. Derfor var der optaget et nyt afdragsfrit lån, hvor renterne blev tilskrevet lånet samtidig med at der udbetales kr. 110.000 årligt til forbedring af likviditeten. Herved slår afdraget på kr. 581.158 i 2009 ikke fuldt igennem i andelsværdien, hvilket jo til gengæld havde gjort det muligt at nedsætte boligafgiften.

Der var flere spørgsmål til denne lånekonstruktion.

Derudover oplyste Jan Weichardt at vandforbruget havde været højere end budgetlagt, da der i budget 2009 var taget udgangspunkt i det forbrug der havde været i 2008. Som det fremgik af note 1 var vandforbruget imidlertid steget men var lavere end forbruget i 2007/8.

Som følge af bl.a. kursregulering af prioritetsgælden – som skal optages til den værdi man kunne indfri lånene til pr. 31.12.2009, som udgjorde kr. 624.826 – var den maksimale andelsværdi faldet fra kr. 12.990 pr. m² til kr. 12.974 pr. m². Samtidig gjorde Jan Weichardt opmærksom på, at som følge af at byggesagen var endeligt afsluttet, så var resten af bufferen indtægtsført.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til regnskabet satte dirigenten dette til afstemning. Det blev enstemmigt vedtaget. Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag om en andelsværdi på 14.974 kr. pr. m² til afstemning. Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Ad 5 – forslag til behandling for generalforsamlingen

A. Ny § 3, stk. 2 i foreningens vedtægter.

For at sikre bedst mulige vilkår for andelshavere der skal optage banklån med pant i andelsværdien foreslår bestyrelsen, at der indsættes en ny bestemmelse i vedtægterne.

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.”

De nuværende § 3, stk. 2 og stk. 3 ændres til § 3, stk. 3 og stk. 4.

Bestemmelsen giver altså en panthaver mulighed for at erhverve andelen i op til 6 måneder for at forsøge at få den afhændet på bedre vilkår end muligt på en tvangsauktion,

uden af foreningen risikere, at der som følge heraf kommer nye andelshavere ind som alene vil bruge andelen som investeringsobjekt.

Efter en drøftelse heraf blev forslaget sat til afstemning. Der var 1 stemme mod og resten stemte for. Forslaget skal således godkendes med kvalificeret flertal på en ekstraordinær generalforsamling før det har endelig gyldighed.

B. Ny §12 stk. 2 i foreningens vedtægter.

For at give bedre mulighed for at kunne sælge foreningens andele med brugsret til de mindste lejligheder stiller bestyrelsen forslag om at de små lejligheder kan erhverves via de såkaldte forældrekøb. Det er dog en forudsætning, at der alene er tale om at overlade brugen af lejlighederne til egne børn.

”Dog kan en andelshaver udleje sin lejlighed på maksimal 2 værelser til sine egne børn uden tidsbegrænsning idet lejeaftale altid forinden skal fremsendes til bestyrelsens orientering.”

Den nuværende § 12, stk. 2 ændres til § 12, stk. 3.

Der var efterfølgende en længere debat om betydningen heraf. Flere gav udtryk for, at det ville være en fordel også at tage andre små lejligheder med. Det blev derfor foreslået, at man i bestemmelsen anførte de 4 lejligheder som kan godkendes hertil, hvorved den nye § foreslås affattet således:

”Dog kan andelshaverne af Dannebrogsgade 20, st. tv., 20 st. th, 24, st. og 24B, st. udleje sin lejlighed til sine egne børn uden tidsbegrænsning idet lejeaftale altid forinden skal fremsendes til bestyrelsens orientering.”

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning, Der var 13 stemmer for og 4 mod. Forslaget skal således godkendes med kvalificeret flertal på en ekstraordinær generalforsamling før det har endelig gyldighed.

Ad 6 – valg af bestyrelse og suppleanter

Valg af formand

Marie Vinter var villig til genvalg. Der var ikke andre kandidater, hvorfor Marie Vinter blev genvalgt med akklamation.

Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende 3 bestyrelsesmedlemmer var på valg.

Pia Jensen, 22, 3. th.

Mie Kofoed, 24B, 4.

Snorre Rennesund, 18, 4. th.

Der var ikke andre kandidater, hvorfor de blev genvalgt med akklamation.

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

Joanna Calage, 22, st. th.

Stine Fynbo Jørgensen, 24 A, 1.

Efter valget til bestyrelsen sammensættes den således:

Marie Vinter - formand	Dannebrogsgade 22, 3. tv.	På valg i 2012
Snorre Rennesund	Dannebrogsgade 18, 4. th.	På valg i 2012
Pia Jensen	Dannebrogsgade 22, 3. th.	På valg i 2012
Mie Kofoed	Dannebrogsgade 24B, 4.	På valg i 2012
Tine Dwinger	Dannebrogsgade 20, 4.	På valg i 2011
Christian Nielsen	Dannebrogsgade 20, 1.	På valg i 2011
Caroline Kragh	Dannebrogsgade 18, 3. th.	På valg i 2011

Suppleant:

Joanna Calage	Dannebrogsgade 22, st. th.	På valg i 2011
Stine Fynbo Jørgensen	Dannebrogsgade 24 A, 1.	På valg i 2011

Ad 7 – valg af administrator

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

Ad 8 – valg af revisor

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

Ad 9 – eventuelt

Der blev spurgt til om der kunne udarbejdes forslag til altaner med mulighed for individuel tilslutning. Der var enighed om at få undersøgt muligheden for at få nedsat en arbejdsgruppe der sammen med en tekniker kan udarbejde et forslag herom.

Der var flere bemærkninger omkring storskrald, og der blev henstillet til at man overholdt de bestemmelser der er gældende. Herunder at man ikke hensætter husholdningsaffald ude foran skralderum.

Det blev oplyst, at beboerne i nr. 24 var nervøse for brandsikkerheden i forbindelse med at porten blev brugt til at henstille motorcykel, barnevogne m.m. Det blev derfor henstillet til at alle andelshavere overholder bestemmelserne om at der ikke må parkeres/henstilles nogen form for effekter i porten ud foran nr. 24.

På et spørgsmål blev det oplyst, at der stadig arbejdes med projektet om Grøn gavl.

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

Som dirigent/referent

For bestyrelsen:

Jan Weichardt

Marie Vinter