



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

Onsdag den 25. maj 2011 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 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse og suppleant
 - a) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - b) Valg af suppleanter
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. 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 16 andelshavere repræsenteret heraf 1 med fuldmagt ud af 30 andelshavere. Generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig på alle punkter der skal behandles.

Ad 3 - bestyrelsens beretning

Marie Vinter uddybede bestyrelsens beretning som på forhånd var udsendt til samtlige andelshavere.

Der er pt. 3 andele i foreningen som ikke er blevet solgt, idet den ene lejlighed som har været udlejet nu er blevet ledig.

Efter aflæggelsen af beretningen var der spørgsmål til om der havde været afholdt møder i det altanudvalg der sidste år blev nedsat på den ekstraordinære generalforsamling.

Christian Nielsen, der var bestyrelsens repræsentant i udvalget, oplyste at der ikke havde været afholdt egentlige møder siden, men at der havde været arbejdet på sagen. Dels havde han selv været rundt og tale med mange af de berørte andelshavere, og der var mange forskellige opfattelser som vil gøre det svært at opnå enighed om et projekt.

Derudover var der af Kristian Tønsberg indhentet et uofficielt tilbud på en standardaltan der som udgangspunkt vil koste ca. 100.000 kr. inkl. montering. Kopi af tilbuddet blev omdelt til orientering. Der var dog enighed om at behandle dette emne under pkt. 6 Forslag, idet der netop var fremsat forslag til hvordan man kunne komme videre med spørgsmålet.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen satte dirigenten den til afstemning. Den blev godkendt enstemmigt.

Ad 4 – forelæggelse af årsregnskab

Jan Weichardt gennemgik det reviderede årsregnskab for 2010. Gjorde opmærksom på, at årsregnskabet var opstillet på en ny måde i år, idet der var udsendt en ny vejledning fra Økonomi- og erhvervsministeriet i udarbejdelse af årsregnskaber for andelsboligforeninger med henblik på at andelshavere, evt. købere og banker/investorer bedre kan gennemskue baggrunden for de enkelte andelsboligforeningers økonomi.

Udover at der har været ændring i selve opsætningen, så er der også sket ændring i enkelte regnskabsprincipper. Det har for andelsboligforeningen især haft betydning for beregningen af egenkapitalen, idet andelsboligforeningens indestående i GI (Grundejernes Investeringsfond) ikke længere kan indregnes heri, da bidraget til GI fremover opfattes som midler der udgør en forpligtelse til de lejere som via deres leje har indbetalt dem. Midlerne får således først værdi for andelsboligforeningen når midlerne kan hentes hjem i forbindelse med gennemførelse af vedligeholdelse og ved salg af lejede lejligheder.

Som følge af denne ændring, vil beregningen af andelsværdien i år blive påvirket negativt.

Derudover gennemgik Jan Weichardt de enkelte punkter i årsregnskabet, og gjorde især opmærksom på, at udgifterne til vedligeholdelse var blevet negativt påvirket, idet andelsboligforeningen havde modtaget to fakturaer for VVS-arbejde som var udført i 2009. Der var også fremsendt faktura fra en tidligere VVS-leverandør som havde udført arbejde i 2006, men hvor bestyrelsen havde gjort indsigelse mod den fremsendte faktura. Der var derfor fremsendt et forligstilbud til konkursboet som var under behandling. Når denne sag var afsluttet vil udgiften blive medtaget i det kommende regnskab.

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 12.846,01 kr. pr. m² til afstemning. Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Ad 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Jan Weichardt forelagde forslaget til budget for 2011, og gjorde opmærksom på, at det af hensyn til styrkelse af andelsboligforeningens likviditet var nødvendigt at forhøje boligafgiften med 3 % pr. 1. juli 2011. Der budgetteres således med et driftsoverskud på 529.669 kr. før afdrag på lån på netto 312.000 kr.

Derudover indeholdt forslaget også, at antennebidraget vil blive forhøjet for alle pr. 1. august 2011 til 75,00 kr. pr. måned. Jan Weichardt foreslog samtidig at bestyrelsen fremover er bemyndiget til at regulere bidraget når der modtages varsling fra TDC om ændring i betalingen.

Jan Weichardt gjorde opmærksom på, at forslaget til budget for 2011 var udarbejdet uden at konsekvenserne ved et eventuelt salg af den ledige lejlighed var indregnet, idet det stadig var uafklaret, hvornår det vil ske og på hvilke vilkår det vil ske.

Efter enkelte spørgsmål til budgettet satte dirigenten budgettet for 2011 til afstemning – herunder regulering af boligafgift pr. 1. juli 2011, TV-afgift pr. 1. august 2011 samt bemyndigelse til bestyrelsen for fremtidige reguleringer af TV-afgift når der modtages varsling fra TDC.

Forslagene blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 – forslag til behandling for generalforsamlingen

Søren Stenkilde og Vibeke G. Thomsen, 20, 2. havde stillet følgende forslag:

"Orientering fra altangruppen nedsat på ekstraordinær generalforsamling 22/6 2010, og efterfølgende beslutning/afstemning om etablering af altaner.

Hvis der ikke er nogen information fra altangruppen, der kan benyttes som beslutningsgrundlag vedr. opsættelse af altaner, ønsker vi følgende sat til afstemning:

"Generalforsamlingen bemyndiger/pålægger bestyrelsen, revisor og altangruppen til i fællesskab at udarbejde forslag til etablering af altaner til de andelshavere der måtte ønske det, således at alle altaner er færdigetableret og kan tages i brug senest 1. april 2012."

Emnet var delvist behandlet under pkt. 3 – Bestyrelsens beretning. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at da det normale bestyrelsesarbejde var meget tidskrævende, så var der ingen i bestyrelsen som ville kunne påtage sig denne tidskrævende opgave.

Der var dog interesse i at få nedsat et nyt altanudvalg, som kunne få afklaret mulighederne fysisk og økonomisk for opsætning af altaner.

Det nye altanudvalg består af følgende medlemmer:

Joanna Calage, 22, st. th.

Kristian Tønsberg, 22, 1. th.

Helle Wikke, 18, st. tv.

Andreas Nauta, 24 B, 3.

Jacob Schmidt, 20, 3.

Morten Boysen, 18, 3. tv.

Ad 7 – valg af bestyrelse og suppleanter

Tine Dwinger, Christian Nielsen og Caroline Kragh var på valg. Der var ikke andre kandidater, hvorfor de blev valgt for en ny 2-årig periode.

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 Egefældt	Dannebrogsgade 24B, 4.	På valg i 2012
Tine Dwinger	Dannebrogsgade 20, 4.	På valg i 2013
Christian Nielsen	Dannebrogsgade 20, 1.	På valg i 2013
Caroline Kragh	Dannebrogsgade 18, 3. th.	På valg i 2013

Suppleant:

Joanna Calage	Dannebrogsgade 22, st. th.	På valg i 2012
Stine Fynbo Jørgensen	Dannebrogsgade 24 A, 1.	På valg i 2012

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

Caroline Kragh orienterede om følgende forhold fra gårdlauget:

- Der vil i den kommende tid blive anlagt nyt græs
- Gårdlauget har besluttet at man ikke må spille fodbold iført rigtige fodboldstøvler, da det ødelægger græsset
- Der står stadig en container opmagasineret, idet ejeren opfører sig som om han har råderet til "sit" areal
- Der vil blive opsat skilte på portene for at informere om at de skal holdes lukket.
- Der er tit store problemer med skrald – især storskrald
- Der bliver hensat glas ved skralderummene, men det er ikke muligt at få opsat glascontainer, hvorfor der henvises til at aflevere sine glas andre steder
- Gården må ikke bruges til gennemgang med hunde – undtagen i opgange hvor det ikke er muligt på anden måde
- Det har ikke været muligt at opnå enighed med nabogårdlauget om betaling af fælles udgifter
- Nøgler til gården kan udleveres ved henvendelse til gårdlaugets formand Per G. M. Pedersen, Dannebrogsgade 14, 2. th. – telefon 20 62 24 68

Julie Voigt spurgte til om der var andre som havde fået en meget stor efterregning for varme. Jan Weichardt oplyste, at generelt var der et stigende forbrug som følge af prisstigning og den meget kolde vinter, men at foreningen i forhold til de fleste ejendomme ikke havde været særligt hårdt ramt. Lovede dog at give mere præcise oplysninger herom i forbindelse med referatet.

På den baggrund kan det oplyses, at forbruget af varme i de seneste år har udgjort følgende:

År	Forbrug	Graddage	Omregnet
2006/07	322 MWh	2.507	322 MWh
2007/08	353 MWh	2.607	339 MWh
2008/09	361 MWh	2.857	317 MWh
2009/10	417 MWh	3.490	299 MWh

Det omregnede forbrug tager udgangspunkt i antal af graddage i 2006/07. Som det kan ses af tabellen, så er stigningen i forbruget mindre end udviklingen i graddagene (som er en omregning af hvor koldt det har været i det pågældende varmeår).

Derudover er der i varmeårene 2006/07 og 2007/08 blevet opkrævet et mindre beløb som følge af en dårlig afkøling af fjernvarmevandet, medens der i 2008/09 og 2009/10 er blevet givet en rabat som følge af en stor afkøling af fjernvarmeværket.

Ovennævnte udviser dog kun hvordan forbruget har været for hele ejendommen, hvorfor der kan være forskelle for den enkelte lejlighed.

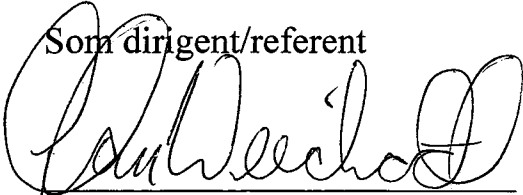
Der blev spurgt til om der var udført termografisk undersøgelse af bygningen efter renoveringsprojekterne. Jan Weichardt oplyste, at dette ikke var tilfældet.

Caroline Kragh oplyste at bestyrelsen havde fået en henvendelse fra et IT-laug om at man gerne ville have tilladelse til at trække kabler gennem kælderen, således at man kunne spare på udgifterne til en nedgravning af kablerne i vejen. Christian Gydesen oplyste, at det ikke kunne betale sig for foreningen at blive koblet på disse kabler, da deres Antenne- og IT-løsning ikke var bedre end den løsning som man har nu. Men der var ingen indsigelser mod en evt. tilladelse til at trække kablerne gennem kælderen blot det skete uden udgifter og gener for foreningen.

Julie Voigt spurgte til, hvordan det gik med projektet om at udvide med en tagbolig. Bestyrelsen oplyste, at der var givet tilladelse til selve byggeprojektet og at det forventes at kommunen snart giver en egentlig byggetilladelse til andelshaveren.

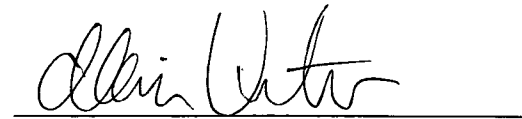
Da der ikke var yderligere punkter til behandling hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent/referent



Jan Weichardt

For bestyrelsen:



Marie Vinter