

## **Referat af ordinær generalforsamling i A/B Istedgade 66-84, afholdt 25.4.2017 kl. 19.00**

---

Til stede var 31 medlemmer, heraf 3 ved fuldmagt. Endvidere deltog statsaut. revisor Eigil Hansen og administrator, advokat Carsten Kirstein.

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelsen af drifts- og likviditetsbudgettet til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag om, at bestyrelsen i samråd med foreningens administrator bemyndiges til inden næste ordinære generalforsamling at omlægge indestående lån i foreningens ejendom, såfremt sådan omlægning efter en samlet vurdering skønnes økonomisk hensigtsmæssig.
6. Indkomne forslag
  - a. Forslag om dispensation til midlertidig fremleje for nr. 80, 4. th.  
Andelshaver ønsker at fremleje sin lejlighed midlertidigt over sommeren ved brug af udlejningsselskab. Andelshaver har tidligere år fået tilladelse til dette fra bestyrelsen, men bestyrelsen er af administrator gjort opmærksom på, at dette kræver dispensation fra generalforsamlingen.
  - b. Forslag til vedtægtsændring vedrørende midlertidig fremleje.
  - c. Forslag om etablering af altan i Istedgade 66, 1. th. (bekræftelse af beslutning fra ekstraordinær generalforsamling).
7. Valg til bestyrelsen.  
På valg: Gustav Kragh-Jacobsen, Lars Nepper-Christensen  
Ikke på valg: Jesper Jørgensen, Sune Christiansen, Peter Andersen
8. Valg af administrator.  
Bestyrelsen indstiller genvalg af Advokat Carsten Kirstein
9. Valg af revisor.  
Bestyrelsen indstiller genvalg af Statsautoriseret revisor Eigil Hansen.
10. Eventuelt.

### **Ad 1**

Som referent og dirigent valgtes advokat Carsten Kirstein, som konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

## **Ad 2**

Der aflagdes beretning og det blev oplyst, at der udover almindelige bestyrelsessager hovedsageligt havde været to væsentlige sager, dels renovering af gesimsbånd, dels beslutning om og udførelse af valuarvurdering.

Det blev oplyst, at der var indhentet tilbud på renovering af gesimsbåndene, og at arbejderne forventes at gå i gang inden sommerferien.

For så vidt angår valuarvurderingen blev oplyst, at der efter generalforsamlingsbeslutning var foretaget screening hos tre valuarer, der alle vurderede, at ejendomsværdien i henhold til ejendomsvurderingen på kr. 127 mio. var passende. To af valuarerne kunne oplyse dette uden at besigtige ejendommen, og 1 besigtigede ejendommen.

Bestyrelsen var bekendt med andre valuarer, der vurderer efter andre vurderingsmetoder end Dansk Ejendomsmæglerforenings metode, men bestyrelsen havde ikke syntes, at det var at udvise rettidig omhu at anvende sådan valuar.

Der var diverse spørgsmål og bemærkninger.

Beretningen blev taget til efterretning.

## **Ad 3**

Revisor forelagde årsregnskab og oplyste bl.a., at der var tale om uændret regnskabspraksis, uanset at teksten var mere omfattende.

Regnskabet godkendtes enstemmigt.

Revisor gennemgik beregningen af andelsværdien ud fra årsrapportens oplysninger. Derudover foretog revisor en pædagogisk gennemgang af et uddelt ark over beregning af andelsværdi. Der var tilfredshed med denne oversigt.

Andelskronen på kr. 348,77 blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad 4**

Revisor gennemgik budgettet og oplyste, at der ikke var indregnet nogen boligafgiftshøjelse.

Der var budgetteret med et underskud, idet dette skulle finansieres via den likvide beholdning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Derudover blev bestyrelsen enstemmigt bemyndiget til af den likvide beholdning – udover budgetteret vedligeholdelse – at anvende maksimalt kr. 400.000 til at gennemføre de påtænkte arbejder vedrørende gesimsbånd. Dette blev tillige enstemmigt vedtaget.

## **Ad 5**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**Ad 6.a**

Det blev oplyst, at tilladelse til fremleje tidligere var meddelt gennem flere år, men at man nu var blevet opmærksom på, at dette var i strid med vedtægterne. Forslaget var udtryk for en blød landing.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**Ad 6.b**

Det fremsatte forslag blev ændret til en drøftelse af situationen vedrørende fremleje, herunder korttidslejemaal som airbnb m.v.

Der fremkom mange bemærkninger om, hvad eventuelle vedtægtsændringer skulle indeholde, og disse bemærkninger vil indgå i bestyrelsens videre arbejde med forholdet.

Det blev bl.a. fremført, at bestyrelsen skulle arbejde videre med en "hård" fremlejemodel og en "blød" fremlejemodel.

**Ad 6.c**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og pågældende andelshaver indgår i den pulje, der har igangsat bestræbelser på at få monteret altaner.

**Ad 7**

Følgende medlemmer genopstillede og blev valgt for 2 år:

Gustav Kragh-Jacobsen  
Lars Nepper-Christensen.

Bestyrelsen består derudover af følgende:

Jesper Jørgensen (formand)  
Sune Christiansen  
Peter Andersen

der alle er på valg i 2018.

Som suppleanter blev valgt

Karl Melchior  
Mette Bache

Alle blev enstemmigt valgt.

**Ad 8**

Carsten Kirstein blev enstemmigt genvalgt.

**Ad 9**

Eigil Hansen blev enstemmigt genvalgt.

**Ad 10**

- En andelshaver spurgte til hvordan det kunne være, at hun skulle efterbetale 1.000 kr. i varme i betragtning af, at varme og varmt vand ikke var særlig effektivt. Bestyrelsen ville arbejde videre med sagen.
- Det blev påtalt som værende kritisabelt, at der ryges i opgangene.
- Medlemmerne opfordredes til at kigge i vedtægterne, der kan ses på hjemmesiden, før man henvender sig til bestyrelsen, således at bestyrelsens arbejde kan reduceres.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.00.

Som dirigent:

\_\_\_\_\_  
Carsten Kirstein

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Jesper Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Sune Christiansen

\_\_\_\_\_  
Peter Andersen

\_\_\_\_\_  
Gustav Kragh Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Lars Nepper-Christensen

# 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.”

## Peter Høy Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 185.10.222.15

2017-06-23 10:15:59Z

NEM ID 

## Carsten Kirstein

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-483385497203

IP: 37.97.36.229

2017-06-23 11:22:17Z

NEM ID 

## Sune Jens Bergshagen Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009776408731

IP: 152.73.73.1

2017-06-23 11:53:12Z

NEM ID 

## Lars Gregers Nepper-Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-269713080777

IP: 87.49.147.216

2017-06-23 12:06:39Z

NEM ID 

## Jesper Birger Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-573624035952

IP: 185.10.222.25

2017-06-25 05:00:18Z

NEM ID 

## Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516154316916

IP: 185.10.222.147

2017-07-09 15:33:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 66MY5-CKNDW-6DYAF-CVWH0-WICJ8-PY6ZM

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>