

Mødereferat af Generalforsamling

Mødedato **2009-03-25**

Emne **Generalforsamling i AB Istedgade 66-84**

Deltagere 23 andelshavere

Fraværende

Fra Dato 2009-03-30

Cc Vor ref Sune Christiansen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning ved formanden
3. Forelæggelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgettet
5. Forslag om mulig låneomlægning.
- 6A. Forslag om vedtægtsændringer vedrørende fremleje
- 6B. Forslag om vedtægtsændringer vedrørende ventelister
- 6C. Hensigtserklæring vedrørende prisniveauet på etablering af postkasseanlæg
- 6D. Indkomne forslag fra beboerne
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede administrator Carsten Kirstein som dirigent. Det blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og dermed beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 23 andelshavere og 1 lovlig fuldmagt. En ulovlig fuldmagt blev af dirigenten erklæret ugyldig.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen var delt op i 11 hovedområder.

Altaner: Entreprenøren har meddelt at altanprojektet afsluttes før påske. Eventuelle fejl og mangler på altanerne vil blive afklaret med entreprenør omkring afslutningen af projektet

Salg af andele: Salget af foreningens andele går dårligt. Få lejligheder er solgt i det forgangne år.

Ulovlig fremleje: Bestyrelsen har konstateret, at ulovlig fremleje har fundet sted. Andelshaverne opfordres til at gøre bestyrelsen opmærksom på hvis ulovlig fremleje finder sted.

Tv-kommission: Der blev ved sidste års generalforsamling nedsat en Tv-kommission med det for øje at få adgang til Viasat kanaler så som TV-3. Ringe tilslutning fra andelshaverne til Tv-kommissiones udspil betød dog, at kommissionen nedlagde sig selv.

Vindueskommission: 'Gård Vest' oplevede en periode med forholdsvis mange indbrud som også gik ud over nogle af foreningens lejligheder. Ved sidste generalforsamling blev der derfor nedsat en vindueskommission der skulle se på mulighederne for at forstærke foreningens vinduer. Gårdlauget i 'Gård Vest' tog dog initiativ til etablering af et højt hegn ud mod Skydebanehaven, der foreløbig har fået kommissionen til at se tiden an for at vurdere, om hegnet kan forhindre indbrud.

Loftrumskommission: Der blev ved sidste års generalforsamling nedsat en kommission, der skulle kigge på mulighederne for at etablere loftslejligheder. Bestyrelsen har indhentet en pris på, hvad det vil koste at udarbejde et tilbud på sådan en etablering.

Trapper: Der har været løbende utilfredshed med kvaliteten af trappevasken i foreningen. Det er firmaet Renon, der står for trappevasken. Bestyrelsen har udpeget en trappevaskansvarlig, som skal holde kontakten til Renon.

Postkasser: Det er lovpligtigt for foreningen senest inden udgangen af 2009 at etablere postkasseanlæg. Se punkt senere på dagsordenen.

Snelister: Der har været konstateret sne på foreningens lofter. Bestyrelsen har derfor iværksat at der etableres snelister på lofterne. Arbejdet starter snarest.

Gård Øst: Gårdlauget i 'Gård Øst' holder generalforsamling den 28/4 2009 – de involverede opgange vil få opslag om dette.

Røgalarm: Der blev ved sidste generalforsamling nævnt muligheden for at etablere røgalarmer i foreningen. Bestyrelsen har dog ikke arbejdet videre med dette i indeværende år. Bestyrelsen ser dog gerne, at der etableres røgalarmer.

Spørgsmål til formandens beretning:

Spørgsmål: *Hvad gør man som andelshaver ved fejl og mangler ved altan?*

Svar: *Altan.dk sender infobrev ud altanejerne, der så kan kontakte altan.dk.*

Endvidere vil bestyrelsen nævne det ved det kommende altanbyggemøde den 2. april 2009.

Spørgsmål: *Er www.skydebanehus.dk stadigvæk foreningens internetdomæne?*

Svar: *Ja.*

Godkendelse af formandens beretning:

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af årsregnskab

Revisor konstaterede, at foreningens regnskab var udsendt rettidigt. Revisor fremlagde derpå regnskabet.

Revisor forklarede, at posteringen Renteswap er en regnskabsteknisk postering og posteret pga. regnskabsloven. Renteswap'en er et resultat af foreningens låneomlægning i 2007. Revisor forklarede, at selvom posten er stor, 5.280.219 kr., så er det ikke udtrykt for at regnskabet ser dårligt ud.

Spørgsmål til revisorens beretning:

Spørgsmål: *Hvordan er Renteswap'en beregnet?*

Svar: *Gælden ifølge Renteswap'en opgøres efter en kompliceret aktuar-beregning. (I jeres tilfælde af Nykredit.)*

Spørgsmål: *Et det muligt at få en ekspert til at forklare i forståeligt sprog, hvad en Renteswap betyder for vores regnskab med henblik på at sælge foreningens lejligheder?*

Svar: *Administrator vil kontakte Nykredit og evt. få dem til at forklare Renteswap'en i et forståeligt sprog.*

Spørgsmål: *Er Renteswap'en og dens indflydelse på regnskabet et udtryk for, at foreningen ikke skulle have lagt lånene om.?*

Svar: *Administrator svarede nej.*

Godkendelse af foreningens regnskab:

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Beslutning om værdiansættelse

Administrator redegjorde, at foreningens ejendomsværdi er faldet og dermed er andelskronen også faldet. Foreningens andelskrone er i forhold til markedet sat højt og de lejligheder, der er solgt i løbet af året, er solgt markant under den maksimale salgsværdi.

Spørgsmål: *Hvad sælges foreningens andele til i procent af den maksimale salgsværdi?*

Svar: *Svært at svare generelt på. En enkelt lejlighed er faldet til en salgspris under 50 %. De to lejligheder der er solgt, er solgt til 60-70 % af den maksimale salgsværdi.*

Forslag til værdiansættelse:

Andelskronen fastsættes som angivet i regnskabet til 378,5094 kr.

Afstemning:

Alle stemte for, bortset fra 1, der undlod.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- likviditetsbudgettet

Revisor konstaterede, at foreningen har en pæn likviditet.

Spørgsmål: *Kan foreningens vedligeholdelseskonto bære elementerne i femårsplanen (fx at foreningens vinduer bliver malet)?*

Svar: *Nej, der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor et særskilt regnskab for de elementer i femårsplanen, der eventuelt vil blive iværksat i 2009.*

Godkendelse af drifts- likviditetsbudgettet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag om mulig låneomlægning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6A. Forslag om vedtægtsændringer vedrørende fremleje

Bestyrelsen har stillet forslag om at ændre i vedtægterne for fremleje af foreningens lejligheder. Administrator redegjorde for hvad ændringerne betød.

Spørgsmål: *Vil vedtægtsændringerne også gælde efter 2011?*

Svar: *En generalforsamling skal i så tilfælde godkende, at vedtægtsændringer også gælder efter 2011.*

Afstemning om vedtagelse af paragraf 12:

Imod: 3

For: 17

Undlod: 0

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget skal fremsættes på en ny generalforsamling, da der ikke var det nødvendige antal andelshavere tilstede på generalforsamlingen for at ændre i foreningens vedtægter.

Afstemning om vedtagelse af paragraf 12 A:

Imod: 0

For: 20

Undlod: 0

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget skal fremsættes på en ny generalforsamling, da der ikke var det nødvendige antal andelshavere tilstede på generalforsamlingen for at ændre i foreningens vedtægter.

Administrator gjorde før afstemningen opmærksom på, at det var hans erfaring, at en lejer som udgangspunkt normalt ikke har den samme følelse af forpligtelse overfor foreningen som en ejer. Dette skal foreningen være opmærksom på ved ændringer i vedtægterne angående fremleje.

Spørgsmål: *Er det muligt at ændre i forslaget så det giver videre rammer for at fremleje (en yderligere fremlejeadgang)?*

Svar: *Det skal stilles som nyt forslag på en ny generalforsamling eller en kommende ekstraordinær generalforsamling.*

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelse til at arbejde videre med følgende forslag:
'Fremleje i forbindelse med samlivsomstændigheder'.

Afstemning

Undlod: 3

Imod: 0

For: 17

Forslaget blev vedtaget. Bestyrelsen skal i det kommende år udarbejde forslag vedrørende fremleje ved samlivsomstændigheder.

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelse til at arbejde videre med følgende forslag:
'Fri fremleje i 2 år(ingen begrundelse nødvendig)'.

Afstemning

Undlod: 5

Imod: 7

For: 7

Forslaget faldt.

6B. Forslag om vedtægtsændringer vedrørende ventelister

Bestyrelsen har stillet forslag om slette indtegnede på foreningens eksterne venteliste og stoppe for nye indtegningen.

Afstemning:

Undlod: 0

Imod: 0

For: 19

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget skal fremsættes på en ny generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling, da der ikke var det nødvendige antal andelshavere tilstede på generalforsamlingen for at ændre i foreningens vedtægter.

6C. Hensigtserklæring vedrørende prisniveauet på etablering af postkasseanlæg

Administrator foreslog at sætte et max beløb for etablering af postkasseanlæg til afstemning. En integrering med foreningens nøglesystem sendes til afstemning efterfølgende.

Max beløb for postkasseanlæg: 200.000 kr.

Afstemning:

Undlod:

Imod: Flere

For: 2

Max beløb for postkasseanlæg: 175.000 kr.

Afstemning:

Undlod:

Imod: 10

For: 6

Max beløb for postkasseanlæg: 150.000 kr.

Afstemning:

Undlod: 2

Imod: 7

For: 9

Beløbsramme på 150.000 kr. blev vedtaget.

Integrering med foreningens systemnøgle

Der var en massiv stemning for at der skete integrering med foreningens systemnøgle..

6D. Indkomne forslag fra beboerne

Ingen forslag modtaget fra beboerne.

7. Valg til bestyrelsen

Janus Blomfrø og Thea Gade-Rasmussen var på valg. Begge blev enstemmigt valgt for en toårig periode.

Bestyrelsen blev enstemmigt godkendt.

Thea Gade-Rasmussen blev valgt som formand.

Karl Melchior blev valgt som suppleant. (for 1 år).

Stella Dyrberg blev valgt som suppleant. (for 1 år).

8. Valg af administrator

Advokat Carsten Kirstein blev valgt som administrator

9. Valg af revisor

Revisor Eigil Hansen blev valgt som revisor.

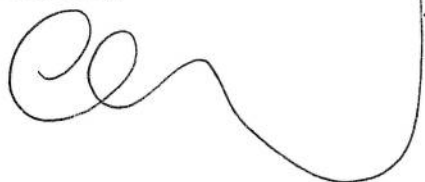
10. Eventuelt

Administrator redegjorde for andelsforeningens muligheder for at optage fastforrentede realkreditlån og derefter videreudlåne pengene til andelshaverne. Administrator anbefalede, at foreningen ikke benytter sig af denne mulighed, da der er betydelige risici ved ordningen. Andelshaverne overtager samlet risikoen ved realkreditlån og det kan være giftigt for foreningen. Som udgangspunkt skal en forening ikke lave bankvirksomhed.

Den nyvalgte formand takkede for en god og rolig generalforsamling. Andelshaverne opfordres til at følge med på foreningens hjemmeside www.skydebanehus.dk.

Dirigent:

270409



Bestyrelsen:

4. maj 2008

