

Mødereferat af Generalforsamling

Mødedato 2011-03-10

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

Deltagere 15 andelshavere, 1 fuldmagt

Fraværende

Fra Dato 2011-04-08

Cc Vor ref Sune Christiansen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning ved formanden
3. Forelæggelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgettet
5. Forslag om mulig låneomlægning.
6. Forslag til vinduesrenovering
7. Indkomne forslag
8. Valg til bestyrelsen
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

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

Sune Christiansen blev valgt som referent.

Der var fremmødt 15 andelshavere og 1 lovlig fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

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

Erhvervslejemål

Efter erhvervslejemålet 'Danmark Sko' gik konkurs i foråret 2010 lagde bestyrelsen henover forsommeren et stort arbejde i at finde en ny lejer til lejemålet i Istedgade 80. Bestyrelsen valgte selv at stå for fremvisningen af lejemålet, dels af økonomiske hensyn og dels grundet i at bestyrelsen gerne ville møde og danne sig et indtryk af de interesserede lejere. Der var mange interesserede lejere samt forskellige bud på hvad lejemålet kunne bruges til. Til brug for udvælgelsen lagde bestyrelsen vægt på færrest mulige gener for andelshaverne; koncepter som indebar madlavning og sene åbningstider blev derfor fravalgt. Bestyrelsen lagde også vægt på et gennemtænkt og holdbart koncept. Efter en samlet vurdering af de interesserede lejere valgte bestyrelsen i enstemmighed at tildele lejemålet til 'DANSK Manufaktur', hvis koncept indebar salg af brugskunst.

De tre første måneder af 'DANSK Manuktums' lejeperiode blev lokalet brugt til en 'Pop-Up Store' af Cykelbanditten.

Vand- & varmemålere

Ved generalformsamlingen i 2011 blev det besluttet at udskifte vand- og varmemålerne i foreningen. Udskiftningen skete kort før nytår.

Salg

I det forgangne år er der blevet solgt en andelslejlighed; andelen blev solgt under andelsprisen. På nuværende tidspunkt er tre andelslejligheder til salg (marts 2011). Ved overdragelse af andelslejlighed fra sælger til køber vil bestyrelsen fortsat være opmærksom på, at sælger sørger for at fire nøgler med fortløbende serienummer overgives. Er dette ikke tilfældet vil sælger betale for en nøgleomlægning.

Gårdlaug Vest

Bestyrelsens repræsentant i gårdlauget i 'Gård Vest' stoppede i 2010. Bestyrelsen efterlyste i den forbindelse en ny repræsentant. Asbjørn Molly, Istedgade 74, 1. sal indtrådte i efteråret 2010 i gårdlauget i 'Gård Vest'.

Trappevask

Bestyrelsen udskiftede i 2010 foreningens trappevaskfirma. Bestyrelsen hyrede i stedet firmaet 'Gårdmand Bjørn' til at stå for trappevasken. Såfremt andelshaverne har ros eller ris til trappevasken er henvendelser meget velkomne til bestyrelsen.

Urin-gener i smøgen

Generalforsamlingen i 2010 diskuterede urin-gener i smøgen. Flere andelshavere fandt det generende, at tilfældige folk urinerede i smøgen og den efterfølgende urinlugt fra smøgen kunne være ubehagelig. På den baggrund har bestyrelsen i samarbejde med viceværten undersøgt forskellige produkter til afhjælpning af urinlugten. Bestyrelsen har afprøvet et produkt mod urinlugt som Roskilde Festivalen

også bruger. Såfremt der er ros, ris eller andre forslag til tiltag mod urin-gener i smøgen, hører bestyrelsen gerne herom.

Låneomlægning

Grundet den historisk lave rente rettede bestyrelsen i sommeren 2010 henvendelse til administrator med henblik på mulighederne for en omlægning af foreningens lån. Grundet flaskehals hos Nykredit gik der næste et halvt år før bestyrelsen fik et tilbud. Tilbudet blev gennemgået og vedtaget ved den ekstraordinære generalforsamling i januar 2011.

Ekstraordinær generalforsamling

I januar 2011 afholdt bestyrelsen ekstraordinære generalforsamling, hvor en låneomlægning blev vedtaget. Endvidere blev enkelte forslag fra generalforsamlingen i 2010, som grundet for lille fremmøde ikke kunne stemmes igennem, endelige vedtaget. Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at deltage i generalforsamlingerne for at sikre at stillet forslag kan endelig vedtages.

Sne-lister

I maj 2009 blev foreningens loftsrum snesikret for at forhindre, at sne kommer ind under taget og lægger sig på lofterne. Enkelte andelshavere fik dog ikke fået etableret sne-lister pga. manglende adgang til de pågældende loftsrum. Bestyrelsen forsøgte i 2010 at identificere de loftsrum med manglende sne-lister, men dette var ikke muligt. Såfremt en andelshaver ikke har fået etableret sne-lister på sit loftsrum bedes vedkommende rette henvendelse til bestyrelsen.

Altaner

I foråret 2009 fik foreningen etableret altaner til andele i opgangene 74, 76, 78, 80 og 84 ('Gård Vest') samt andele i opgang 72 ('Gård Øst'). Altanerne blev sat op af firmaet Altan.dk. I 2010 blev fejl og mangler udbedret på enkelte altaner. Bestyrelsen betragter altan sagen som afsluttet.

Et kig ind i 2011

Bestyrelsen har en del ideer på bordet for 2011: blandt andet opdatering af foreningens hjemmeside, kortlægning af foreningens loftsrum samt overvejelser om et socialt arrangement. Navnlige vil det være godt med indspark fra andelshaverne til et socialt arrangement.

Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning:

Kommentar: Foreningens administrator redegjorde kort for status på den verserende sag mellem Nordea og foreningen. Nordea har rejst økonomiske krav mod foreningen som følge af foreningens salg af ekskluderet andelshavers lejlighed. Nordea er af den opfattelse, at foreningens salg af lejligheden ikke var korrekt.

Sagen er kontroversiel, da Nordea også er foreningens bankforbindelse. Administrator udtrykte beklagelse over den opstået sag, men mente samtidig, at foreningen har en god sag. Sagen trækker ud grundet langsommelig procesbehandling fra Nordea/Nordeas advokat.

Kommentar: Foreningens administrator redegjorde for, at den vedtagne låneomlægning ved den ekstraordinære generalforsamling var gennemført i samråd med Nykredit.

Godkendelse af formandens beretning:

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse

Forelæggelse af årsregnskab

Revisor konstaterede, at foreningens regnskab var udsendt rettidigt. Revisor fremlagde derpå regnskabet for 2010.

Revisor påpegede, at der var en trykfejl i årsregnskabet på side 12 (mangler: ejendomsværdi pr. 01-10-2010/01-10-2008).

Revisor vurderede på baggrund af årsregnskabet, at økonomien i andelsforeningen var sund.

Godkendelse af foreningens regnskab:

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Værdiansættelse

Ved gennemgangen af værdiansættelsen, gjorde revisor opmærksom på, at der var et fald i andelsværdien og at foreningen skulle være opmærksom på dette.

Revisor gennemgik kort de 3 metoder til værdiansættelse:

1. Anskaffelsessummen af ejendommen
2. Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
3. Seneste offentlige vurdering

Metode 2 'Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)' er ikke foretaget.

Generalforsamlingen benyttede sig af metode 3 til at fastslå værdiansættelsen.

Spørgsmål og kommentarer til værdiansættelse:

Spørgsmål: Andelshaver spurgte til hvordan andelshavernes altaner kan påvirke andelsværdien negativt, når metode 3 benyttes?

Svar: Udgift til montering af altaner skal ifølge tidligere generalforsamlingsbeslutning fratrækkes ejendommens værdi.

Spørgsmål: Foreningens administrator spurgte revisor om andelsværdien kunne angives med to decimaler i stedet for de nu angivet fire decimaler?

Svar: Revisor svarede, at ved brug af kun to decimaler vil andelsværdien samlet set ikke være retvisende.

Spørgsmål: Andelshaver spurgte til, om i det tilfælde generalforsamlingen vedtog den maksimale andelsværdi nu om der så potentielt ville være handler der skulle efterjusteres?

Svar: Foreningens administrator svarede, at de juridiske afgørelser ikke var entydige på dette område og at der derfor ikke kunne gives et entydigt svar.

Administrator gjorde dog opmærksom på at de solgte andelslejligheder var blevet solgt under andelsværdien.

Forslag til værdiansættelse:

Forsalg 1: Foreningen sætter værdien til afrundet 372,58 kr. pr. andelskrone.

Afstemning:

Værdiansættelse på 372,58 kr. pr. andelskrone blev enstemmigt vedtaget

4. Forelæggelse af drifts- likviditetsbudgettet

Revisor fremlagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2011.

Spørgsmål og kommentarer til værdiansættelse:

Kommentar: Foreningens formand gjorde opmærksom på, at forslaget om en forhøjelse af boligafgiften med årligt 2 % og til ikrafttræden pr. 1.4.2011 stilles med baggrund i, at foreningen fremadrettet gerne vil have flere likvide midler ('penge i kassen').

Spørgsmål: *Andelshaver spurgte om man kunne forvente at indtægterne fra erhvervslejemålene alene kunne sikre, at foreningen havde nok likvide midler, og at en forhøjelse af boligafgiften derfor ikke var nødvendig?*

Svar: *Foreningens administrator svarede at de forventede indtægter fra erhvervslejemålene allerede var indregnet i budgettet.*

Godkendelse af drifts- likviditetsbudgettet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en 2 % stigning i boligafgiften per 01-04-2011.

5. Forslag om mulig låneomlægning.

Forslaget '*Forslag om mulig låneomlægning*' er et fast punkt på den årlige generalforsamling. Forslaget giver bestyrelsen mulighed for at lægge foreningens lån om, hvis det er fordelagtigt for foreningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag til vinduesrenovering

Bestyrelsen fremlagde forslagene til vinduesrenovering, forslag 6A og 6B. Forslagene stilles med baggrund i foreningens vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen har indhentet forskellige tilbud på vinduesrenovering og det bedste tilbud blev fremlagt og gennemgået.

Forslag 6A indebærer, at vinduesrammerne males, udskiftning af tætningslister og at vinduesglassene(ruderne) udskiftes til energi klasse A.

Forslag 6B indebærer, at vinduesrammerne males samt udskiftning af tætningslister.

Ruderne har som tommelfinderregel en levetid på cirka ti år; de eksisterende vinduer er fra byfornyelsen.

Spørgsmål og kommentarer til vinduesrenovering:

Spørgsmål: *Andelshaver spurgte om bestyrelsen havde fået undersøgt selve isoleringen af ejendommens murværk?*

Svar: *Bestyrelsen svarede, at et ingeniørfirma havde foretaget en termografering af ejendommens murværk. Termograferingen var efterfølgende blevet vurderet.*

Spørgsmål: *Andelshaver gjorde opmærksom på at hans køkken virker dårlig isoleret (under vinduet) og spurgte om en bedre isolering af murværket kunne laves i samme projekt?*

Svar: *Bestyrelsen redegjorde for, at termografering havde vist, at der var isoleret under vinduerne, også i køkkenet, og at isoleringen i ejendommens murværk generelt*

var god. Dog blev termograferingen foretaget i udvalgte lejligheder og derfor kan det ikke udelukkes, at andelshaverens køkken er dårlig isoleret.

Spørgsmål: Andelshaver spurgte om ruderne i tilbuddet var lydisolerede?

Svar: Bestyrelsen svarede, at ruderne med facade ud mod Istedgade leveres som lyd-ruder.

Spørgsmål: Andelshaver spurgte om man eventuelt kunne vente et par år med at udskifte ruderne og vente på nye generationsruder som var bedre isolerende?

Svar: Bestyrelsen svarede, at jævnfør vedligeholdelsesplanen skal vinduesrammerne males og at det derfor i samme omgang godt kan betale sig at udskifte ruderne.

Kommentar: Administrator foreslog, at bestyrelsen fik udarbejdet en entrepriseaftale og at en byggeforsikring blev tegnet, samt at bestyrelsen eventuelt overvejede at få teknisk rådgivning. Administrator understregede i den forbindelse, at udgifterne så ville være højere end angivet i forslagene 6A og 6B, dog estimeret til højst 2 mio. kroner samlet.

Kommentar: Bestyrelsen sagde, at den havde til hensigt at køre projektet selv for at holde udgifterne nede og at en forsikring vil blive etableret.

Der blev herefter stemt om forslag 6A

Afstemning

Forslag 6A

For: 15

Imod: 0

Undlod: 1

Forslag 6A blev endeligt vedtaget.

7. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

8. Valg til bestyrelsen

Thea Gade-Rasmussen (formand) genopstiller og Karl Amiri Melchoir genopstiller (sidstnævnte blev valgt som suppleant i 2010 og indtrådte herefter i bestyrelsen i stedet for Janus Blomfrø som stoppede).

Begge blev enstemmigt valgt for en toårig periode.

Asbjørn Molly blev valgt som suppleant (for 1 år).

Bestyrelsen blev enstemmigt godkendt.

Thea Gade-Rasmussen fortsætter som formand.

9. Valg af administrator

Advokat Carsten Kirstein blev enstemmigt valgt som administrator

10. Valg af revisor

Revisor Eigil Hansen blev enstemmigt valgt som revisor.

11. Eventuelt

Bestyrelsen blev ved generalforsamlingerne i 2009 og 2010 opfordret til at kigge på mulighederne for etablering af røgalarmer i ejendommens trappeopgange.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og indhentet et tilbud på 250.000 kr., hvor der installeres røgalarmer på hovedtrapperne, køkkentrapperne samt på loftet.

Røgalarmerne vil være serieforbundet per opgang.

Bestyrelsen spurgte generalforsamlingen om der var interesse for at bestyrelsen arbejdede videre med tilbuddet.

Forsamlingen svarede entydigt, at den ikke så et behov for at få røgalarmerne etableret og at andelshaverne selv kan sørge for at få etableret røgalarm i deres lejlighed.

Bestyrelsen vil derfor ikke arbejde videre med etablering af røgalarmer i ejendommen.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det var vigtigt, at trappeopgangene blev holdt fri for barnevogne o. lign., da de udgjorde en fare ved brand i ejendommen.

En andelshaver gjorde opmærksom på at legetøj o. lign. i 'Gård Vest' ikke skal ligge foran dørene.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at lofterne skal holdes fri for kasser o. lign.

En andelshaver spurgte til mulighederne for lejlighedssammenlægninger.

Administrator svarede, at sådan et forslag skal stilles som ændringsforslag på en generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at bestyrelseslokalet bruges i begrænset omfang og om brugen eventuelt kunne optimeres.

Bestyrelsen opfordrede andelshaveren til at komme med et konkret forslag som den kunne arbejde videre med.

Foreningen er kommet på Facebook. Se

<http://www.facebook.com/group.php?gid=247665899994&ref=ts>

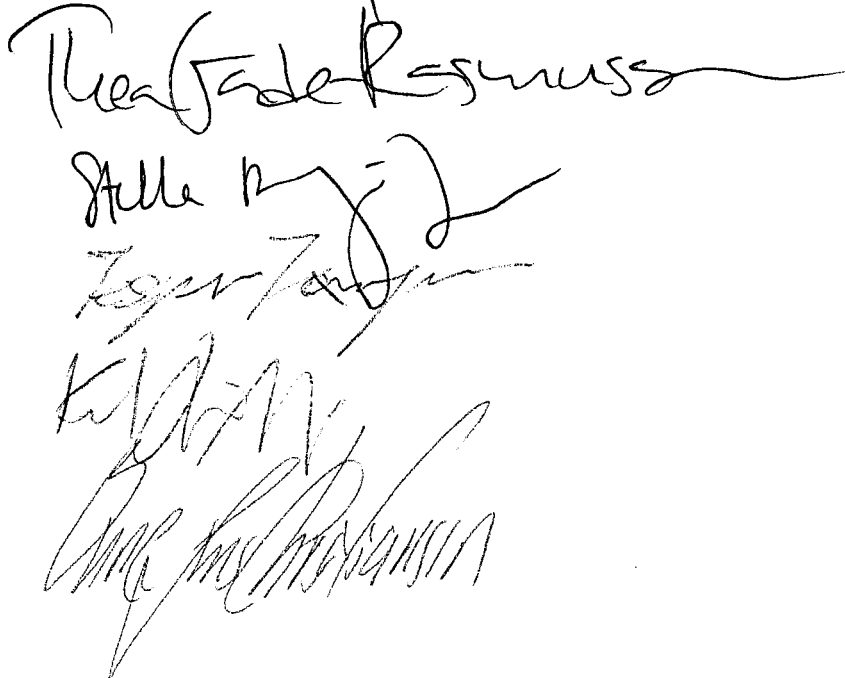
Formanden takkede for en god og rolig generalforsamling. Andelshaverne opfordres til at følge med på foreningens hjemmeside www.skydebanehus.dk.

Dirigent:

170511



Bestyrelsen: 18. maj 2011



Thea Jøder Rasmussen
Stella Rasmussen
Tegner Rasmussen
Keld Rasmussen
Anders Rasmussen