

Mødereferat af Generalforsamling

Mødedato **2014-03-12**

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

Deltagere **17 andelshavere og 2 fuldmagter**

Fraværende

Fra Dato **2014-03-12**

Cc Vor ref **Sune Jens Christiansen**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning ved formanden
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse 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 lån i foreningens ejendom, såfremt sådan omlægning efter en samlet vurdering skønnes økonomisk hensigtsmæssigt
6. Indkomne forslag
 - a. Forslag om lejlighedssammenlægning (bilag vedlagt)
 - b. Forslag om foreningens internet/TV/telefonudbyder (bilag vedlagt)
 - c. Forslag om ændring af vedtægternes § 11 – foreløbigt vedtaget (bilag vedlagt)
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Der var fremmødt 17 andelshavere og 2 fuldmagter. Derudover var administrator advokat Carsten Kirstein tilstede.

Foreningens revisor var grundet sygdom forhindret i at deltage i generalforsamlingen. Administrator påtog sig at fremlægge dagsordenens punkt 3 og 4.

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 dermed beslutningsdygtig.

Sune Christiansen blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

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

Ekstraordinær generalforsamling

På den ekstraordinær generalforsamling var følgende emner på dagsordenen:

- Omlægningen af foreningens banklån til realkreditlån
- Høring omkring foreningens fremtidige internetudbyder
- Vedtægtsændringer omkring lejlighedssammenlægninger

Vinduesrenovering

Det noget forsinkede 1-års gennemsyn af vinduesrenoveringen er afsluttet, dog mangler en enkelt andelshaver at få udbedret fejl og mangler.

Salg af andelslejligheder

Med baggrund i salget i det forgangne år er det bestyrelsens opfattelse, at der er kommet lidt mere gang i salget af andelslejligheder. Andelslejlighederne sælges til hæderlige priser.

Jule arrangement i smøgen

Bestyrelsen har igen i det forgangne år afholdt et julearrangement i smøgen. Arrangement gik godt. Julemanden lagde vejen forbi og der var bål og musik. Bestyrelsen vil gentage arrangementet i december 2014.

Ulovlig fremleje

Bestyrelsen har haft og fastholder fokus på ulovlig fremleje af foreningens andelslejligheder.

Hovedrengøring af trapperne

Foreningens for- og bagtrapper har i det forgangne år fået en hovedrengøring. Trapperne har fået et lag polish.

Vandhane i Gård Øst

I foråret 2014 vil bestyrelsen sørge for at åbne for vandhanen i Gård Øst. Andelshavere har efterspurgt adgang til vand i Gård Øst.

General Forsamling i Gård Vest

Søndag den 6. april 2014, klokken 1100, afholdes der generalforsamling i Gård Vest.

Fremadrettet fokus

Bestyrelsen ønsker fremadrettet at sætte fokus på vedligeholdelse af foreningens trapper.

Godkendelse af formandens beretning:

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Administrator konstaterede, at foreningens regnskab var udsendt rettidigt. Regnskabet indeholder i forhold til tidligere år et nyt afsnit om foreningens nøgletal. Administrator fremlagde derpå regnskabet for 2013.

Spørgsmål og kommentarer til foreningens årregnskab

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte til om et tal angivet i parenteser, (...), indikerer et negativt tal?*

Svar: *Administrator bekræftede dette.*

Godkendelse af foreningens regnskab:

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Værdiansættelse

Administrator gennemgik kort de 3 metoder til værdiansættelse:

1. Anskaffessummen af ejendommen
2. Handelsværdien som udlejningsværdi (valuarvurdering)
3. Seneste offentlige vurdering

Metode 2 '*Handelsværdien som udlejningsværdi (valuarvurdering)*' er ikke foretaget.

Generalforsamlingen benyttede sig af metode 3 til at fastslå værdiansættelsen.

Spørgsmål og kommentarer til værdiansættelsen

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte til om bestyrelsen har kendskab til hvorvidt andelslejlighederne bliver til solgt til den maksimale pris?*

Svar: *Bestyrelsen svarede, at den desværre ikke kan oplyse om dette.*

Forslag til værdiansættelse:

Forslag: Foreningen sætter værdien til 362,2107 kr. per andelskrone

Afstemning:

Værdiansættelse på 362,2107 kr. per andelskrone blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudgettet til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Administrator fremlagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2014.

Godkendelse af drifts- og likviditetsbudgettet

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag om at bestyrelsen i samråd med foreningen administrator bemyndiges til inden næste ordinære generalforsamling at omlægge indestående lån i foreningens ejendom, såfremt sådan omlægning efter en samlet vurdering skønnes økonomiske hensigtsmæssig

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.

Afstemning:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Indkomne forslag

6.a.

Administrator og bestyrelsen redegjorde for bevæggrundene for forslag 6.a.

Spørgsmål og kommentarer til forslag 6.a

Kommentar: En andelshaver fortalte, at det var hendes erfaring, at Københavns Kommune ikke giver lov til sammenlægning af lejligheder, hvis foreningen har byfornyset badeværelser.

Kommentar: En andelshaver redegjorde for, at der kan være en risiko for, at de små lejligheder i foreningen forsvinder, hvis man giver mulighed for sammenlægning af lejligheder.

Svar: Bestyrelsen redegjorde for, at den var opmærksom på denne problematik og at den i vedtægterne har indført en begrænsning i antallet af lejlighedssammenlægninger for at imødekomme risikoen.

Kommentar: En andelshaver spurgte til, om der har været nogle konkrete henvendelse angående muligheden for lejlighedssammenlægning?

Svar: Bestyrelsen svarede, at nogle andelshavere har udtryk ønske om muligheden for, at vedtægterne giver lov til lejlighedssammenlægning.

Forslag 6.a indeholder tre delforslag: vedtægtsændringer angående § 11A, § 11B og § 14. Vedtægtsændringerne sendes til afstemning individuelt.

Afstemning § 11A:

For: 15 andelshavere samt 2 fuldmagter.

Imod: 2 andelshavere

Forslaget blev forløbigt vedtaget. Forslaget skal endelig vedtages på en kommende generalforsamling.

Afstemning § 11B:

For: 14 andelshavere samt 2 fuldmagter.
Imod: 2 andelshavere
Undlod: 1 andelshavere

Forslaget blev forløbigt vedtaget. Forslaget skal endelig vedtages på en kommende generalforsamling.

Afstemning § 14:

For: 13 andelshavere samt 2 fuldmagter.
Imod: 2 andelshavere
Undlod: 2 andelshavere

Forslaget blev forløbigt vedtaget. Forslaget skal endelig vedtages på en kommende generalforsamling.

6.b.

Bestyrelsen redegjorde for bevæggrundene for forslag 6.b.

Afstemning 6b:

For: 15 andelshavere samt 2 fuldmagter.
Imod: 0 andelshavere
Undlod: 2 andelshavere

6.c.

Bestyrelsen redegjorde for bevæggrundene for forslag 6.c. Forslaget angående § 11 blev foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i 2013.

Afstemning 6c:

Enstemmigt vedtaget. Forslaget er endeligt vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen

Thea-Gade Rasmussen ønskede ikke, at fortsætte som formand og var derfor på valg som almindeligt bestyrelsesmedlem.

Thea-Gade Rasmussen, Jesper Jørgensen (genopstiller) og Sune Christiansen (genopstiller) blev alle enstemmigt valgt til en toårig periode.
Jesper Jørgensen blev enstemmigt valgt som ny formand for bestyrelsen.

Bestyrelsen består derudover af Karl Melchior (på valg i 2015).

Lars Bache og Martin Müller blev begge valgt som suppleanter for en etårig periode.

8. Valg af administrator

Advokat Carsten Kirstein blev enstemmigt genvalgt som administrator.

9. Valg af revisor

Revisor Eigil Hansen blev enstemmigt genvalgt som revisor.

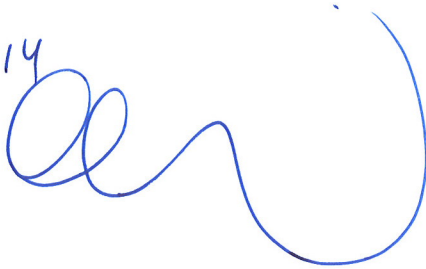
10. Eventuelt

Ingen bemærkning under eventuelt.

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

Dirigent:

080414



Bestyrelsen:

