

# Mødereferat af Ekstraordinær Generalforsamling

---

Mødedato **2017-01-25**

---

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

---

Deltagere 20 andelshavere og 6 fuldmagter

---

Fraværende

---

Fra Dato 2017-01-25

---

Cc Vor ref Sune Jens Christiansen

---

## Dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsen stiller forslag om at andelsværdien fastsættes på grundlag af valuarvurdering, således at andelsværdien kan ændres på senere ordinær generalforsamling**
3. **Forslag om etablering af altan i Istedgade 66, 1.th.,**

Der var fremmødt 20 andelshavere og der var 6 lovlige fuldmagter. En fuldmagt blev erklæret ugyldig. Derudover var administrator advokat Carsten Kirstein tilstede.

## 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede administrator Carsten Kirstein som dirigent. Det blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig varslet jævnfør vedtægternes bestemmelse om, at en ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med 8 dages varsel (§ 25.).

Sune Christiansen blev valgt som referent.

## 2. Bestyrelsen stiller forslag om at andelsværdien fastsættes på grundlag af valuarvurdering, således at andelsværdien kan ændres på senere ordinær generalforsamling

Administrator redegjorde kort for indholdet af forslaget. Administrator gjorde forsamlingen opmærksom på, at et identisk forslag ikke blev vedtaget ved den seneste ordinære generalforsamling i 2016.

En valuarvurdering er gyldig i 18 måneder. En valuarvurdering vil være gældende per 31. december 2016.

Spørgsmål: *En andelshaver spurgte til, om foreningen ved en væsentlig lavere valuarvurdering kan se bort fra den nuværende offentlige vurdering?*

Svar: Administrator svarede, at det ikke var lovligt for foreningen at se bort fra en valuarvurdering, hvis denne viser sig at være væsentligt lavere end den offentlige vurdering. Ved at se bort fra en ugunstig valuarvurdering, vil foreningen havne i en situation, hvor den værdimæssigt er vurderet forkert.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om foreningen kunne få et fingerpeg, om hvorvidt en valuarvurdering vil være forskellig fra den nuværende offentlige vurdering?

Svar: Administrator svarede, at det var muligt at få lavet en 'screening' af foreningens værdi. En 'screening' er ikke en officiel valuarvurdering, men en ikke-bindende og ikke-officiel foreløbig værdiansættelse af foreningen.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om hvornår man kunne forvente at få en ny offentlig vurdering?

Svar: Administrator svarede, at jævnfør regeringens planer vil der i 2020 foreligge nye offentlige vurderinger.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om forlagsstilleren var til stede i forsamlingen?

Svar: Bestyrelsen svarede, at bestyrelsen havde stillet forslaget efter ønske fra flere andelshavere jævnfør vedtægterne § 24. På foreningens Facebook side er forslaget blevet diskuteret.

Kommentar: En andelshaver mente, at andelsforeningen tog en unødvendig risiko ved at få foretaget en valuarvurdering.

Kommentar: En andelshaver mente, at der var imod selve andelstanken at prissætte andelslejligheder højt.

Kommentar: En andelshaver fortalte, at andelsforeningen AB Skydebanen ligger højere i vurdering end vores forening. Andelshavere mente, at en højere vurdering af andelsforeningen kunne være fordelagtigt i forhold til bankrenten for den enkelte andelshavers lån.

Kommentar: En andelshaver forklarede, at det var vigtigt ved en sammenligning med andre andelsforeninger at være opmærksom på foreningernes gæld og lånekonstruktioner.

Kommentar: En andelshaver mente, at foreningen skulle være solidarisk med de andelshavere, der pga. pladsmangel gerne vil flytte i noget større og dermed være interesseret i en højere vurdering.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om foreningen ved en valuarvurdering skal følge den maksimale mulige vurdering til at beregne andelskronen?

Svar: Administrator forklarede, at foreningen ikke behøver at benytte sig af den maksimale mulige vurdering til at beregne andelskronen. Ved en kommende generalforsamling kan foreningen godt benytte sig af en lavere vurdering end den maksimale mulige vurdering.

Foreningens nuværende kvadratmeterpris er cirka 22.000 kr.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om hvad der sker, når en valuarvurdering udløber efter 18. måneder? Skal der da laves en ny valuarvurdering?

Svar: Administrator svarede, at jævnfør regnskabsloven er der ikke pligt til at få foretaget en ny valuarvurdering, men hvis der på en generalforsamling besluttet en højere andelsværdi end den, der kan opnås på grundlag af den offentlige vurdering, vil der nok være medlemmer, der ønsker fortsat at få ejendommen vurderet af valuar.

Kommentar: En andelshaver forklarede, at hun ikke fandt det rimeligt, at foreningen skulle betale for udgifterne til en valuarvurdering, når denne ikke var i hendes interesse.

Kommentar: En andelshaver mente, at da en ny offentlig vurdering først kommer i 2020, vil det være i foreningens interesse at få lavet en mere tidssvarende vurdering.

**Afstemning:**

For: 22

Imod: 3

Undlod: 1

Forslaget er vedtaget.

**3. Forslag om etablering af altan Istedgade 66, 1.th.**

Administrator gjorde forsamlingen opmærksom på, at forslaget kun kunne vedtages foreløbig, da der ikke var et kvalificeret flertal til stede jævnfør vedtægterne § 26.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, om der var andre altaner i altanprojektet, der har tilsvarende størrelse som den i forslaget projekteret altan?

Svar: Bestyrelsen svarede ja.

**Afstemning:**

Enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Dirigent:

Bestyrelsen:

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Kirstein

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-483385497203

IP: 93.162.197.148

2017-02-04 09:35:45Z

NEM ID 

## Sune Jens Bergishagen Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009776408731

IP: 185.10.222.247

2017-02-07 21:32:05Z

NEM ID 

## Peter Høy Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 167.220.196.229

2017-02-10 13:50:34Z

NEM ID 

## Jesper Birger Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-573624035952

IP: 185.10.222.47

2017-02-10 15:26:28Z

NEM ID 

## Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516154316916

IP: 152.115.128.119

2017-02-16 11:20:49Z

NEM ID 

## Lars Gregers Nepper-Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-269713080777

IP: 128.0.73.13

2017-03-15 17:03:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HF00X-OMX00-DN640-M7UD4-FU3BA-W2XLU

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](mailto: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>