

Mødereferat af Generalforsamling

Mødedato **2012-03-21**

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

Deltagere **23 andelshavere, 2 fuldmagter**

Fraværende

Fra Dato **2012-03-25**

Cc Vor ref **Sune Christiansen**

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.
 - a. **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 hensigtsmæssig.**
 - b. **Vedtægternes § 12 A, stk. 3 ændres, således at "31.12.2011" erstattes af "31.12.2014"**
6. **Indkomne forslag**
7. **Valg til bestyrelsen.**

På valg: Jesper Jørgensen (genopstiller), Sune Jens Christiansen (genopstiller) & Stella Dyrberg-Jessen (genopstiller ikke)

Ikke på valg: Thea Gade-Rasmussen & Karl Amiri Melchoir

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.**

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 23 andelshavere og 2 lovlige fuldmagter. Derudover var statsaut. revisor Eigil Hansen og administrator, advokat Carsten Kirstein tilstede.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

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

Vinduesrenovering

Ved generalforsamlingen i 2011 blev det besluttet at male foreningens vinduesrammer samt at udskifte vinduesruderne.

Projektet blev startet op i august 2012 og holdt sig cirka inden for de tre måneder, som der oprindeligt var projekteret med.

Det er bestyrelsens vurdering, at resultatet af vinduesrenoveringen er godt.

Oprydning på loft og trapper

I løbet af efteråret 2011 har bestyrelsen sammen med viceværten ryddet foreningens lofter og bagtrapper for løse effekter.

Bestyrelsen har ophængt sedler, hvor det indskræpes overfor andelshaverne, at der af brandhensyn *ikke* må stå løse effekter på bagtrapperne. Foreningens vicevært vil løbende efterse bagtrapper og fjerne effekter hvis disse forefindes.

Bestyrelsen henstiller til at bagtrapperne holdes fri for løse effekter af hensyn til brandsikkerheden.

Salg

Der er i det forgangne år solgt fire andelslejligheder. Nogle sælges igennem mægler, andre gennem opslag i 'Den Blå Avis'.

De fire andelslejligheder er solgt under den officielle andelspris.

På nuværende tidspunkt er tre andelslejligheder til salg.

Ved overdragelse af andelslejlighed til køber har bestyrelsen været opmærksom på, at sælger kan redegøre for samtlige nøgler, der er registreret til lejligheden. Er dette ikke tilfældet, vil det være sælger, der betaler for en nøgleomlægning.

Derudover har bestyrelsen ved salg oplevet op til flere andelslejligheder, hvor emhætter og radiatorer er blevet fjernet. Såfremt man ønsker at fjerne emhætten i sin lejlighed, skal man kontakte bestyrelsen og derefter sørge for at dække udsugningshullet til, da udsuget i de andre lejligheder påvirkes negativt af et fritstående hul.

Ønsker man at fjerne en radiator, skal man kontakte bestyrelsen.

Uringener i smøgen

Som oplyst ved generalforsamlingen i 2011, er bestyrelsen gået i 'krig' mod urin generne i smøgen ved Skydebanemuren. Viceværten bruger nu samme produkt som Roskilde Festivalen bruger til at fjerne uringener.

Endvidere har bestyrelsen fået opsat en lampe med bevægelses sensor ved porten mellem Istedgade 76 og 78, hvor urin generne har været størst.

Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning:

Spørgsmål: *Andelshaver spurgte til om det kunne oplyses hvor meget andelene er solgt under prisen?*

Svar: *Nej, det kan bestyrelsen ikke oplyse. Salgsprisen på andelen er et anliggende mellem sælger og køber.*

Kommentar: *Foreningens administrator fortalte, at der var faldet dom i sagen mellem Nordea og foreningen. Sagen drejer sig om, at 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 redegjorde kort for den afsagte dom:

Retten frifandt foreningen for Nordeas krav om, at foreningen kun måtte få dækket et års boligafgiftsrestance (der skyldtes boligafgift for mere end et år). Retten fandt således, at foreningen havde handlet, som den skulle.

I forbindelse med at andelen var overdraget 2 gange (den første gang måtte handelen annulleres) var der betalt 2 x ejendomsmæglersalær. Det ene salær skal foreningen betale til Nordea, men samtidig har foreningen fået medhold i, at såvel ejendomsmægleren som den ekskluderede andelshaver skal betale dette beløb til foreningen.

Foreningen skal være opmærksom på at dommen kan ankes.

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 2011.

Revisor redegjorde for, at indtægterne i 2011 var steget som følge af både boligafgiftsforhøjelsen og større indtægterne fra erhvervslejemålene. Omkostningerne for 2011 var dog også steget mærkbart som følge af vinduesrenoveringen.

Regnskabet for 2011 viste samlet et overskud på cirka 29.000 kr. før betaling af prioritetsafdrag.

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

Spørgsmål: Andelshaver spurgte til, som følge af foreningens rente-swap ordning, hvordan det ville påvirke regnskabet, hvis renten gik i 0 %?

Svar: Revisor svarede, at det ville påvirke andelsværdien negativt.

Spørgsmål: Andelshaver forklarede, at det var hans indtryk, at mange bankrådgivere var skeptiske, når de så et regnskab, som indeholdte en rente-swap ordning.

Svar: Administrator forklarede, at han kunne nikke genkendende til dette indtryk. Administrator mente dog, at nogle bankrådgivere ikke fuldt ud forstår rente-swappet og at det er det, der gør, at de er skeptiske. Rente-swap ordningen er kompleks og kan være svær at forstå.

Spørgsmål: Andelshaver spurgte til om det var muligt at fremskaffe materiale som i lægmand sprog forklarer rente-swap ordningen?

Svar: Bestyrelsen svarede, at den ville forsøge at fremskaffe et sådant materiale.

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.

Forslag til værdiansættelse:

Forslag 1: Foreningen sætter værdien til 341,8553 kr. pr. andelskrone.

Afstemning:

Værdiansættelse på 341,8553 kr. pr. andelskrone blev enstemmigt vedtaget

4. Forelæggelse af drifts- likviditetsbudgettet

Revisor fremlagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2012. Revisor redegjorde for, at boligafgiften vil være uændret i 2012.

Det budgetterede overskud i 2012 på 848.000 anvendes til afdrag på foreningens prioritetsgæld.

Spørgsmål og kommentarer til drifts- likviditetsbudgettet:

Spørgsmål: Andelshaver spurgte om der ville komme en ny offentlig ejendomsvurdering i 2012, og om man kunne forvente et fald i vurderingen af foreningens ejendom?

Svar: Foreningens administrator svarede, at den nye offentlige vurdering pr. 1.10.2012 forventes offentliggjort i marts/april 2013, men at det er svært på forhånd at vide, hvad den nye vurdering vil indebære.

Godkendelse af drifts- likviditetsbudgettet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5A. 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.

Spørgsmål: Andelshaver spurgte til hvor meget bemyndigelse bestyrelsen egentlig har jævnfør dette forslag?

Svar: Formanden svarede, at efter forslaget kan bestyrelsen i samråd med administrator i princippet omlægge foreningens lån uden at indkalde til ekstra

ordinær generalforsamling. Men ved omlægninger som har stor indflydelse på foreningens økonomi vil der blive indkaldt til en ekstra ordinær generalforsamling. Det er bestyrelsen holdning, at foreningen vil blive inddraget i beslutninger, som har stor betydning for foreningen.

Spørgsmål: *Andelshaver spurgte til hvor lang tid bemyndigelsen vil vare?*

Svar: *Formanden svarede, at bemyndigelsen vil gælde indtil næste ordinære generalforsamling.*

Afstemning

For: 24

Imod: 0

Undlod: 1

Forslaget blev vedtaget.

5B. Vedtægternes § 12 A stk. 3 ændres

Spørgsmål: *Andelshaver spurgte til om der var tale om en vedtægtsændring?*

Svar: *Administrator svarede, at der er tale om en vedtægtsændring, og at der skal være 2/3 af foreningens medlemmer til stede for at forslaget kan endelig vedtages, Da der ikke er 2/3 af foreningens medlemmer til stede i dag kan forslaget kun foreløbigt vedtages. Forslaget skal endelig vedtages på en ekstra ordinær generalforsamling.*

Afstemning

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget er dog kun foreløbigt vedtaget, da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer tilstede ved generalforsamlingen. Forslaget skal endelig vedtages på en ekstra ordinær generalforsamling.

6. Indkomne forslag

Forslag om etablering af vaske- og/eller tørrerum (se omdelte skrivelse)

Forslagsstilleren Susanne Paulsen, Istedgade 74 1. sal, redegjorde for motivationen bag forslaget.

Kommentar: Administrator bad forsamlingen tilkendegive, hvor mange der egentlig var interesseret i at benytte et vaskeri som beskrevet i forslaget. Fem-seks andelshavere tilkendegav deres interesse. Administrator vurderede, at det var for lidt til at forslaget kunne vedtages ved en afstemning. Administrator opfordrede forslagsstilleren til at arbejde videre med forslaget, da der på nuværende tidspunkt mangler oplysninger mht. økonomi.

Spørgsmål: Andelshaver spurgte til hvorfor hans forslag om kompost ordning i gården ikke var på dagsordenen?

Svar: Formanden oplyste, at forslaget var sendt videre til 'Gårdlaug Vest', da det vedrørte deres ansvarsområde.

7. Valg til bestyrelsen

Jesper Jørgensen (genopstiller), Sune Jens Christiansen (genopstiller) og Rose Chahlotte Stevnhoved (ny) blev alle enstemmigt valgt for en toårig periode.

Stella Dyrberg-Jessen og Asbjørn Molly blev valgt som suppleanter (for 1 år).

Bestyrelsen blev enstemmigt godkendt.

Thea Gade-Rasmussen fortsætter som formand.

8. Valg af administrator

Advokat Carsten Kirstein blev enstemmigt valgt som administrator

9. Valg af revisor

Revisor Eigil Hansen blev enstemmigt valgt som revisor.

10. Eventuelt

En andelshaver henstillede til, at folk parkerer bedre i smøgen ved Skydebanemuren for at gøre bedre plads til flere biler.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at hans vinduer er utætte efter vinduesreoveringen, og om der var andre andelshavere, der har oplevet det samme. Enkelte andelshavere nikkede genkendende til dette.

Administrator opfordrede bestyrelsen til at have fokus på dette ved 1-årsgennemgangen af vinduesrenoveringen.

En andelshaver redegjorde for ubehagelige lugtgener ved en renovering af et af foreningens erhvervslejemål, og spurgte til rimeligheden i dette. Administrator opfordrede til dialog med erhvervslejemålet når de renoverer, og at beboerne varsles bedre før en renovering igangsættes.

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

Dirigent:

110412



Bestyrelsen:

