

Mødedato	2010-03-23		
Emne	Generalforsamling i AB Istedgade 66-84		
Deltagere	22 andelshavere, 4 fuldmagter		
Fraværende			
Fra	Dato	2010-03-30	
Cc	Vor ref	Sune Christiansen	

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.
- 6A. Forslag om ændring af vedtægternes § 15 (bilag 1)
- 6B. Forslag om ændring af vedtægternes § 17 (bilag 1)
- 6C. Forslag om ændring af vedtægternes § 12 og § 12A (bilag 2)
- 6D. Forslag om ændring af vedtægternes § 14 (bilag 3)
- 6E. Indkommet forslag fra Martin Müller(74,3) (se bilag 4)
- 6F. Indkomne forslag fra beboerne
- 6G. Udskiftning af foreningens vand og varmemålere (bilag 5)
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at der var en trykfejl i dagsordenen for '*Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2010*' i punkt 6c og 6d. I begge tilfælde er den korrekte dato 25.03.2009 og ikke 25.03.2010.

Dirigenten bad bestyrelsen om at rette følgende formulering i referatet for generalforsamlingen 2009 punkt 6A: *'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.'*
til: *'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 andelshaver.'*

Sune Christiansen blev valgt som referent.

Der var fremmødt 22 andelshavere og 4 lovlige fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning ved formanden

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen var delt op i 8 hovedområder.

Altaner: Selve etableringen af altanerne i foråret 2009 ved firmaet Altan.dk gik planmæssigt og uden de store udfordringer.
De andelshavere, der fik altan, betalte alle før betalingsfristens udløb og foreningens administrator har lukket altanregnskabet.
Det er dog bestyrelsens opfattelse, at det rådgivende arkitektfirma ikke har leveret et tilfredsstillende stykke arbejde. Bestyrelsen har gjort arkitektfirmaet opmærksom på dette og har været i dialog om en form for compensation. Bestyrelsen har ikke kunnet få reduceret arkitektfirmaets vederlag i regnskabet, men firmaet har indvilliget i at foretage 1-års gennemgangen af altanerne uden vederlag.
Der er 1-års gennemgang mandag den 19. april kl. 9-11. Sedler herom er omdelt til andelshaverne.

Salg af andele: I sidste kvartal af 2009 og i første kvartal af 2010 kom der igen gang i salget af foreningens lejligheder. Der er i det forgangne år solgt 8 lejligheder.
De fleste andelshavere har solgt lejligheden igennem ejendomsmægler og opslag i Den Blå Avis. Alle udbudte lejligheder er solgt under andelsværdien vedtaget ved sidste generalforsamling.
Der har været en del henvendelser til bestyrelsen vedrørende en oversigt over prislejet i forbindelse med salget af lejlighederne. Bestyrelsen kan dog ikke være behjælpelig med sådan en prisoversigt, da der er stor forskel på stand og beliggenhed af lejlighederne. Bestyrelsen henviser derfor til en professional (fx ejendomsmægler) ved usikkerhed om prissætningen af lejligheden.
Ved overdragelse af solgt lejlighed gør bestyrelsen opmærksom på, at det er sælgers ansvar, at der er 4 styks fortløbende nøgler til lejligheden – i modsat fald er det sælger, der betaler for nøgleomlægningen. Der er angivet et løbenummer på alle nøgler.

Tv: Foreningens TV og Internet leverandør ComX har indgået en samarbejdsaftale med firmaet ViaSat. Samarbejdet betyder, at ComX via deres sendenet kan distribuere ViaSats kanaler.
Bestyrelsen har kontaktet de to selskaber for at høre nærmere om, hvad aftalen indebærer og hvad foreningen skal gøre for at kunne vise ViaSat kanalerne.

Bestyrelsen har i samråd med foreningens administrator vurderet at aftalens forpligtelser ikke umiddelbart er gennemskuelige mht. hvilke forpligtelser foreningen/bestyrelsen har i en eventuelt indgået aftale.

Bestyrelsen har derfor besluttet ikke at gå videre med arbejdet med at kunne vise ViaSats kanaler. Bestyrelsen ser det uden for dens arbejdsområde at forholde sig til hvilke Tv-pakker, de enkelte andelshavere måtte ønske. Det skal stå enhver andelshaver frit at vælge den Tv-pakke, han eller hun måtte ønske.

Loftrum: Bestyrelsen påbegyndte i 2009 arbejdet med at registrere og identificere foreningens loftsrum. Der er på nuværende tidspunkt desværre loftsrum, der ikke er blevet identificeret.

Der har været en del henvendelser fra andelshavere, der ønsker et ekstra loftsrum. Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at sætte en seddel på deres loftsrum med deres bolignummer.

Som udgangspunkt har hver andelshaver ret til et loftsrum. I det tilfælde en andelshaver har mere end et loftsrum, kontakt da bestyrelsen.

Postkasser: Foreningen fik etableret de lovpligtige postkasser i stueetagerne før årsskiftet. Ved sidste generalforsamling fik bestyrelsen en beløbsramme på 150.000 kr. til opsætning af postkasser. Det endelig regnskab lød på ca. 113.000 kr. (ca. 1700kr per postkasse).

Snelister: Arbejdet med at etablere snelister på foreningens loftsrum blev næsten færdiggjort i 2009. Det er dog fortsat få loftsrum, hvor tømreren ikke har kunnet opnå adgang og dermed ikke etablere snelister.

Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at se, om deres loftsrum har fået etableret snelister. Såfremt et loftsrum mangler snelister, beder vi de pågældende andelshavere om at rette henvendelse til Janus Blomfrø fra bestyrelsen.

Røgalarm: Bestyrelsen har i 2009 drøftet etableringen af røgalarmer i foreningens opgange. Bestyrelsen har dog ikke udarbejdet noget konkret, da der er i tvivl om, hvor stor opbakningen blandt andelshaverne er for opsætning af røgalarmer.

Erhvervslejemål: Foreningen har indgået forlig om lejeforhøjelse for de af foreningens erhvervslejemål, der havde gjort indsigelser mod den varslet lejeforhøjelsen.

Alle fire erhvervslejemål er således blevet lejereguleret.

Erhvervslejemålet 'Danmark Sko' er kort før generalforsamlingen blevet ledig og skal have nye lejer snarest. Bestyrelsen har fået henvendelser fra et par andre butikker i Istedgade, men ønsker også at høre andelshaverne om de kender til eventuelle interesserede.

Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning:

Kommentar: Andelshaver var af den opfattelse, at røgalarmer vil højne sikkerheden i foreningens opgange og at det ikke skulle være omkostningerne, der holdt foreningen tilbage.

Kommentar: Foreningens administrator redegjorde kort for 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 opståede sag, men mente samtidig, at foreningen har en god sag. De økonomiske krav fra Nordea er på et par hundred tusinder kroner. Administrator opfordrede bestyrelsen til at fortælle foreningens andelshavere, hvornår hovedhandlingerne i retten vil finde sted.

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 2009.

Revisor konstaterede, at 2009 havde været et godt resultat for foreningen. Indtægterne havde været på 3.607.423 kr., hvilket var cirka 20.000 kr. over det budgetteret. Omkostningerne var med 1.508.269 kr. cirka 70.000 kr. under det budgetteret. Der var i 2009 brugt mere på administration end budgetteret, mens udgiften til vedligeholdelse var mindre end budgetteret. Den største enkeltpost under vedligeholdelse var etableringen af postkasser (113.809 kr.).

Resultatet før finansielle poster var på 2.099.154 kr.

Revisor gennemgik den afvigelse, der optrådte under posten 'Finansielle indtægter'. Afvigelsen skyldtes kursreguleringen af foreningens obligationer (se note 6 i regnskabet).

Foreningen havde i 2009 renteudgifter for 2.706.919 kr. og afdrog 644.676 kr. på gælden. Foreningens gældsforpligtelser for 2009 var på 61.178.196 kr.

Revisor konstaterede, at foreningen havde en god likviditetsbeholdning i Nordea.

Spørgsmål og kommentarer til forelæggelse af årsregnskab:

Spørgsmål: *Har foreningen et overskud, når man ser bort fra påvirkningerne fra Renteswap'et i regnskabet?*

Svar: *Ja, dette kan bekræftes af revisor.*

Kommentar: *Administrator har hos Nykredit efterspurgt en redegørelse, der i et forståeligt sprog forklarer Renteswap'en. Nykredit er ved at udarbejde en sådan redegørelse.*

Godkendelse af foreningens regnskab:

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Værdiansættelse

Revisor konstaterede ved gennemgangen af værdiansættelsen, at der optrådte forkerte tal i regnskabet på side 16. Den korrekte værdi pr. andelskrone for 2009 var 389,1802 kr. og ikke 360,1942 kr. Revisor vil udarbejde en ny side 16 og 17 med datoen 23/03-2010, som vil blive udsendt sammen med referatet fra generalforsamlingen. Beslutningen om værdiansættelse vil derfor være taget på grundlag af en offentlig vurdering på 389,1802 kr. pr. andelskrone jævnfør metode 3 i det følgende.

Revisor gennemgik 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:

Kommentar: Det var administrators forventning, at vurderingerne vil falde i 2010 og dermed vil værdien af de enkelte andele også falde.

Spørgsmål: Vil det give problemer ved belåning af andelene?

Svar: Det var administrators erfaring, at bankerne var meget opmærksomme på markedsværdien af de enkelte andele.

Forslag til værdiansættelse:

Forslag 1: Foreningen skal sætte værdien til 389,18 kr. pr. andelskrone jævnfør den seneste offentlige vurdering.

Forslag 2: Foreningen skal fastholde værdien på 378,51 kr. pr. andelskrone (sidste års værdi).

Afstemning:

Forslag 1:

For: 12, Imod: 12, Hverken for eller imod: 2

Forslaget forkastet.

Forslag 2:

For: 23, Imod: 0, Hverken for eller imod: 1

Værdiansættelse på 378,51 kr. pr. andelskrone vedtaget

4. Forelæggelse af drifts- likviditetsbudgettet

Revisor konstaterede, at foreningen har en pæn likviditet.

Spørgsmål: *Et af foreningens erhvervslejemål er netop blevet ledig, vil en periode uden lejeindtægter fra denne påvirke regnskabet for 2010?*

Svar: *Nej, en kort periode uden lejeindtægter fra dette erhvervslejemål vil ikke påvirke regnskabet for 2010 i nævneværdig grad.*

Godkendelse af drifts- likviditetsbudgettet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag om mulig låneomlægning.

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

Spørgsmål og kommentarer til mulig låneomlægning:

Spørgsmål: *En andelshaver har læst i medier om en andelsforening, der er kommet i økonomiske problemer, fordi den har benyttet sig af lån med Renteswap. Risikerer foreningen at havne i samme problemer, da den også har lån med Renteswap?*

Svar: *Det var administrators og revisors vurdering, at foreningen er sund og at en lignende sag, som den, der er beskrevet i medierne, ikke er aktuel for foreningen.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6A. Forslag om ændring af vedtægternes § 15 (bilag 1)

Administrator gjorde opmærksom på, at der ved vedtægtsændringer skulle være 2/3 af andelshaverne tilstede ved generalforsamlingen. Dette var ikke tilfældet for denne generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget (skal dog genbehandles på en ny generalforsamling).

6B. Forslag om ændring af vedtægternes § 17 (bilag 1)

Forslaget blev enstemmigt vedtaget (skal dog genbehandles på en ny generalforsamling).

6C. Forslag om ændring af vedtægternes § 12 og § 12A (foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling, afholdt d. 25.03.2009) (Før generalforsamlingen vil der blive omdelt et nyt forslag til § 12A (benævnt § 12A NY))

1. Afstemning om ændring af vedtægternes § 12:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Afstemning om hvilket forslag, der først skal til afstemning, § 12A eller § 12A NY:

7 stemte for, at der stemmes først om § 12A NY

12 stemte imod, at der stemmes først om § 12A NY

Det blev vedtaget, at der først skal stemmes om ændringer af § 12A. Hvis dette forslag vedtages, falder en afstemning om § 12A NY bort.

3. Afstemning om ændring af vedtægternes § 12 A:

25 stemte for at ændre i § 12A

1 undlod at stemme.

Forslaget blev (endeligt) vedtaget.

6D. Forslag om ændring af vedtægternes § 14 (foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling, afholdt d. 25.03.2009) (bilag 3)

Forslaget blev enstemmigt (endeligt) vedtaget.

6E. Indkommet forslag fra Martin Müller(74,3) vedrørende nedbringelse af folk, der urinerer i smøgen (se bilag 4)

Martin Müller redegjorde for, at det var generende, at der var folk, der urinerede i smøgen (mellem Istedgade og Skydebanemuren). Martin foreslog, at bestyrelsen satte lysfølere op i smøgen.

Kommentarer til forslaget:

Kommentar: Andelshaver foreslog, at bestyrelsen sætter Web-kameraer op og pottplanter som folk kan urinere i.

Kommentar: Andelshaver foreslog, at bestyrelsen brugte flere penge på rengøring af smøgen og dermed minimerede lugtgener.

Kommentar: Andelshaver tror ikke på, at foreningen kan komme problemet til livs, da der altid vil være folk, der urinerer i smøgen. Lysfølere vil ikke hjælpe og højst sandsynligt blot generer folk, der bor i stueetagerne.

Diskussionen af forslaget mandede ud i, at forslaget ikke blev sendt til afstemning, men i stedet blev bestyrelsen opfordret til at undersøge forskellige løsningsmodeller til at minimere problemet med uriner i smøgen.

6F. Indkomne forslag fra beboerne

Ingen godkendte forslag blev modtaget af bestyrelsen.

6G. Udskiftning af foreningens vand og varmemålere (bilag 5)

Foreningens vand og varmemålere har en forventet levetid på cirka 10 år og da de 10 år er ved at være gået, har bestyrelsen indhentet tilbud på nye vand og varmemålere. Foreningen kan enten vælge mellem at erstatte de gamle vand og varmemålere med nogle tilsvarende eller vand og varmemålere med trådløs aflæsning. De trådløse vand og varmemålere er dyrere i etableringsomkostninger, men vil over en 10-årig periode koste det samme som ikke-trådløse vand og varmemålere.

Spørgsmål og kommentarer til nye vand og varmemålere:

Kommentarer: *Andelshaver spurgte om man med de trådløse vand og varmemålere stadigvæk selv kan aflæse sit forbrug?*

Svar: *Ja.*

Afstemning om etablering af trådløse vand og varmemålere:

25 for, 0 imod, 1 undlod at stemme.

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen

Jesper Jørgensen, Stella Dyrberg og Sune Christiansen var på valg. Alle tre blev enstemmigt valgt for en toårig periode.

Bestyrelsen blev enstemmigt godkendt.

Thea Gade-Rasmussen fortsætter som formand.

Karl Melchior 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

En andelshaver gjorde opmærksom på, at han havde gode erfaringer med at udskifte sit blandingsbatteri i vandhanen, hvis der optrådte grums i vandet.

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:

270410



Bestyrelsen:

28. April 2010

