

# Mødereferat af Generalforsamling

---

Mødedato 2013-03-20

---

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

---

Deltagere 16 andelshavere, 0 fuldmagter

---

Fraværende

---

Fra Dato 2013-03-24

---

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
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Valg af revisor
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 dermed beslutningsdygtig.

Sune Christiansen blev valgt som referent.

Der var fremmødt 16 andelshavere og ingen 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 syv hovedområder.

### **Ekstraordinær generalforsamling**

Bestyrelsen har afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, hvor vedtægtsændringer vedrørende reglerne for fremleje blev vedtaget.

### **Låneomlægning**

Bestyrelsen har i samråd med foreningens administrator og Nykredit A/S drøftet en omlægning af foreningens lån. Bestyrelsen har fulgt anbefalingen fra Nykredit A/S og givet bemyndigelse til at omlægge foreningens 4% obligationslån til 3% obligationslån inden 1. november 2012.

### **Jule arrangement i smøgen**

Bestyrelsen har afholdt et julearrangement i smøgen i anledning af, at foreningens lyskæder blev tændt. Arrangement gik godt og bestyrelsen vil gentage arrangementet i julen 2013.

### **Vinduesrenovering**

Nogle andelshavere har indrapporteret fejl og mangler i forbindelse med 1-års gennemsynet af vinduesrenoveringen. Bestyrelsen har kontaktet firmaet, der stod for vinduesrenoveringen og bedt dem om at udbedre fejl og mangler. Firmaet har tiltrådt at afhjælpe manglerne, men har på grund af vejret per dags dato endnu ikke udbedret de indrapporterede fejl og mangler.

### **Hjemmeside**

Bestyrelsen har opdateret foreningens hjemmeside med et nyt layout. Adressen er stadigvæk den samme: [www.skydebanehus.dk](http://www.skydebanehus.dk)

### **Salg af andelslejligheder**

I forhold til 2012 er det bestyrelsens opfattelse, at der er kommet lidt mere gang i salget af andelslejligheder.

### **Uringener i smøgen**

Det er bestyrelsens opfattelse, at de initiativer, som der blev taget i forbindelse med at komme uringenerne i smøgen til livs, har virket. Blandt andet er der opsat en spotlygte ved porten til Gård Vest, som tænder automatisk når nogle passerer porten.

### **Oprydning af foreningens loftsarealer**

Bestyrelsen har sammen med foreningens vicevært ryddet foreningens loftsarealer for løse genstande. Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at holde loftsarealerne fri for løse genstande.

### **Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning:**

*Kommentar: En andelshaver gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ikke havde registreret hendes loftsrum korrekt. Bestyrelsen svarede, at den vil rette registreringen.*

*Spørgsmål: Andelshaver spurgte til om det vil være muligt at inddrage foreningens loftsrum til beboelse?*

*Svar: Bestyrelsen svarede, at man var opmærksom på muligheden for at inddrage foreningens loftsrum til beboelse, men at der på nuværende tidspunkt ikke forelå nogen konkrete planer for, hvordan dette kunne gøres.*

*Kommentar: Foreningens administrator fortalte, at den dom, der var afsagt i sagen mellem banken Nordea og foreningen, ikke var blevet anket af Nordea (se referatet fra generalforsamlingen 2012 for en redegørelse af sagen). Dermed er sagen afsluttet.*

### **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**

Revisor konstaterede, at foreningens regnskab var udsendt rettidigt. Revisor fremlagde derpå regnskabet for 2012. Revisor redegjorde for, at årets resultat for foreningen var et overskud på 1.225.126 kr. Omkostningerne vedrørende vedligeholdelse var i 2012 en del under det budgetteret beløb (budgetteret var 997.000 kr. realiseret var 152.675 kr.) De finansielle omkostninger (renter m.m.) har stort set været som budgettet.

*Spørgsmål: Andelshaver spurgte til foreningens rente-swap ordning og dets indflydelse på budgettet?*

*Svar: Revision forklarede, at foreningens rente-swap ordning grundet den nuværende lave rente påvirkede regnskabet negativt.*

*Spørgsmål: Andelshaver spurgte til, hvorfor foreningen i sin tid indgik en rente-swap ordning?*

*Svar: Administrator svarede, at rente-swap ordningen blev lavet i stedet for omlægningen af nogle gamle byfornyelseslån. Da rente-swap ordningen blev indgået var der en forventning om, at renten ville stige, men det har siden vist sig, at dette ikke var tilfældet.*

*Spørgsmål: Andelshaver spurgte til rente-swap ordningens indflydelse på hvad man kan få for sin lejlighed?*

*Svar: Administrator svarede, at det på nuværende tidspunkt kun har teoretisk indflydelse, da andelslejlighederne bliver solgt under andelsværdien.*

*Revisor tilføjede, at der var værd at bemærke, at rente-swap ordningen kun udgjorde en mindre del af det samlede lån i foreningen.*

## **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.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **6. Indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag. Dog gjorde en andelshaver opmærksom på, at han havde sendt et forslag angående lejlighedssammenlægning til bestyrelsen. På grund af tekniske problemer med foreningens mail, var det dog ikke kommet bestyrelsen i hænde. Derfor vil forslaget blive behandlet under eventuelt.

## **7. Valg til bestyrelsen**

Thea Gade-Rasmussen (genopstiller) og Karl Melchior (genopstiller) blev begge enstemmigt genvalgt til en toårig periode. Derudover består bestyrelsen af Jesper Jørgensen, Rose Charlotte Stevnhoved og Sune Christiansen. Allan Tharuman og Mathilde Lunderskov blev enstemmigt valgt som suppleanter (for et år).

## **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**

En andelshaver redegjorde for hans forslag om mulighederne for sammenlægning af foreningens lejligheder. Andelshaveren opfordrede administrator til at udarbejde et konkret forslag, som foreningen kunne tage stilling til ved en generalforsamling. Administrator bad forsamlingen om at tilkendegive, hvorvidt han skulle arbejde videre med et sådan forslag. Forsamlingen tilkendegav ved flertal, at administrator skulle gå videre med sagen. Administrator opfordrede til, at en lille gruppe af andelshavere satte sig sammen og kom med forslag til hvilke ideer, der er til lejlighedssammenlægning. Når resultatet forelå og bestyrelsen havde vurderet situationen, ville administrator blive bedt om at udarbejde forslag til behandling på en generalforsamling.

En andelshaver havde i forbindelse med køb af andelslejlighed fået udarbejdet en økonomisk analyse af foreningens økonomi. Andelshaveren fremlagde mundtligt

uddrag fra den økonomiske analyse. I analysen blev der sat spørgsmålstejn ved det fornuftige i foreningens rente-swap ordning og at dette blev omlagt til et lån, som ikke var af typen rente-swap.

Revisor gjorde opmærksom på, at det ville koste foreningen cirka 13 mio. kr. at frigøre sig fra rente-swap. Administrator kunne ikke anbefale foreningen at bruge 13 mio. kr. på at frigøre sig fra rente-swap ordningen.

En andelshaver redegjorde for, at hans bankforbindelse havde stillet som betingelse for en rentenedsættelse på hans lån, at foreningens vedtægter blev ændret, så banken havde seks måneder til at sælge en andelslejlighed, i det tilfælde at andelen blev solgt på tvangsauktion.

Administrator svarede, at han godt kendte enkelte bankers krav angående dette forhold. Det var dog administrators erfaring, at på nuværende tidspunkt stiller de to store banker Dansk Bank og Nordea ikke dette krav.

Administrator opfordrede til, at man fulgte situationen og reagerede, hvis andre banker begyndte at stille samme krav.

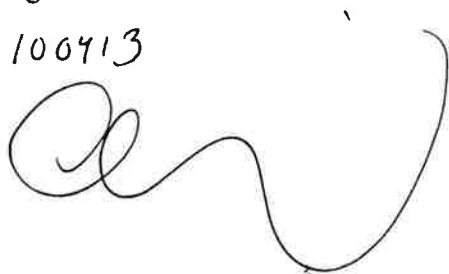
En andelshaver spurgte til, om man kunne have en fælles nøgle til portene i Gård Øst. Bestyrelsen mente ikke, at dette var muligt

En andelshaver oplevede problemer med, at dørene nogle gange ikke lukkede ordentligt. Bestyrelsen svarede, at pumperne, der sidder i dørene, er følsomme over for temperatursvingninger og at dette kan have indflydelse på, hvor godt dørene lukker.


Formanden takkede for en god og rolig generalforsamling. Andelshaverne opfordres til at følge med på foreningens hjemmeside [www.skydebanehus.dk](http://www.skydebanehus.dk).

Dirigent:

100413



Bestyrelsen:



R.C. Steenhouwer

