

År 2019, den 30. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Istedgade 66-84 i A/B Skydebanens lokale, Skydebanegade 1.

Formand Peter Andersen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstede værende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 59 andele var 31 til stede, heraf 9 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere 2 andele til stede, således at der fra dagsordenens punkt 3 var i alt 33 andele til stede, heraf 9 ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Peter Andersen aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Formanden fortalte endvidere, at foreningen også har gennemført et bankskifte fra Nordea til Nykredit.

Der er allerede nu stor interesse for udlån af bestyrelsесlokalet.

Beboerne må gerne sige til, hvis snerydningen ikke er tilfredsstillende.

Derudover har bestyrelsen fået opdateret den interne venteliste.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt godkendt.

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

Revisor Eigil Hansen fra Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik årsrapporten for 2018, herunder andelsnoten.

Adspurgt oplyste revisor, at de altaner, der er etableret som individuelle forbedringer, skal trækkes ud af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik de centrale nøgleoplysninger og bemærkede, at fri-værdien er -6%. Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet tilrettet nøgleskema.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten inkl. andelsnoten var enstemmigt vedtaget.

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

Revisor Eigil Hansen fra Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2019. Der budgetteres nu med et overskud efter, at låneomlægningen er gennemført.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var énstemmigt godkendt.

5. Forslag

a. Forslag fra bestyrelsen om diverse reparationer på ejendommen til en udgift på maksimalt kr. 290.000 inkl. moms. Udgiften finansieres af foreningens likviditetsoverskud.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsen forklarede nærmere herom. Forslaget går på en bemyndigelse til bestyrelsen.

Foreningens vedligeholdesesplan blev omdelt, og den ligger ligeledes på foreningens hjemmeside.

Forslaget blevet enstemmigt vedtaget.

b. Forslag fra bestyrelsen om et nyt dørtelefonanlæg til en udgift på maksimalt kr. 250.000 inkl. moms. Arbejdet består i etablering af et dørtelefonanlæg uden adgangskontrol, dørstationer for 5 lejligheder, 5 dørstationer for 10 lejligheder, tilhørende centraludstyr og 70 svartelefoner. Udgiften finansieres af foreningens likviditetsoverskud.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Peter Andersen forklarede nærmere herom.

Dørene skal stadigvæk åbnes med nøgle.

Forslaget går på et mandat til bestyrelsen til etablering af et nyt dørtelefonanlæg.

Det er et anlæg til alle opgange.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c. Forslag fra andelshaverne i Istedgade 66, 4.tv. om endelig vedtagelse af forslag om inddragelse/køb af 23 m² af loftarealet over lejligheden.

Som bilag 1 og 2 til indkaldelsen var vedhæftet forslagsstillerne forslag.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstillerne forklarede nærmere herom.

Andelshaverne vil selv betale for udvidelsen og for arealet samt betale boligafgift for arealet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede, at forslaget allerede var foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 12. september 2018, hvorfor der kun kunne ske enten vedtagelse eller forkastelse, men ikke en ændring i forslaget.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 30 stemmer for, 3 stemmer imod, og ingen der hverken stemte for eller imod.

d. Forslag fra Kenneth Bruun Jørgensen om, hvorvidt der skal arbejdes videre på en løsning med etablering af brandsikre skabe på bagtrappen til midlertidig opbevaring af affald.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstilleren forklarede nærmere herom. Det skal i givet fald undersøges nærmere, om det overhovedet må etableres. Her og nu er der kun tale om en tilkendegivelse om, hvorvidt der skal arbejdes videre på løsningen.

Det er muligvis kun i to opgange, at der er den fornødne plads.

Det vil i givet fald være til affald, der ikke afgiver lugt.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Forslaget om at arbejde videre på en løsning med etablering af brandsikre skabe på bagtrappen til midlertidig opbevaring af affald blev vedtaget med 20 stemmer for, 6 stemmer imod, og 7 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Gustav Kragh-Jacobsen og nyvalgtes Per Martin Erlandsson.

Som suppleanter for 1 år nyvalgtes Andreas Møller Olesen og genvalgtes Lise Roland Andreasen.

Som medhjælper til bestyrelsen valgtes Louise Visholm Thomsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Peter Andersen (formand) – valgt den 10. april 2018 for 2 år.

Karl Melchior – valgt den 10. april 2018 for 2 år.

Sune Christiansen – valgt den 10. april 2018 for 2 år.

Gustav Kragh-Jacobsen – genvalgt den 30. april 2019 for 2 år.

Per Martin Erlandsson – nyvalgt den 30. april 2019 for 2 år.

Suppleant Andreas Møller Olesen - valgt den 30. april 2019 for 1 år.

Suppleant Lise Roland Andreasen - valgt den 30. april 2019 for 1 år.

7. Valg af administrator

Som administrator genvalgtes Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Valg af revisor

Som revisor genvalgtes Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

9. Eventuelt

Det blev oplyst, at de grille, der står i solgården, tilhører gårndlauget. En andelshaver har en ledig grill, som den pågældende kan stille ned i gården til fri afbenyttelse.

-ooOoo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.25.

Som dirigent og referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Peter Andersen, formand

Per Martin Erlandsson

Karl Melchior

Sune Christiansen

Gustav Kragh-Jacobsen

BILAG 1

Beretning 2019 - noter

- Godt år i bestyrelsen – vi har nået en masse projekter
- Ny administrator – super samarbejde og rådgivning
- Gammel administrator: Kort faktuel orientering om problemer med overdragelse af materiale.
- Låneomlægning – omlægning, der tager højde for, at vi ikke længere får nok støtte fra byfornyelseslånene til, at den nuværende konstruktion kan betale sig. Har ikke været muligt at komme af med swap'en. + Simplificerer budget og regnskab meget
- Afledt heraf: Endnu en vurdering af at ejendommens værdi meget godt afspejles i den seneste offentlige vurdering. Nykredit.
- Økonomidiskussioner i øvrigt – inkl. vedligeholdesesplanen. Ingen regulering af boligafgift i 10 år, så reelt et fald i boligafgiften. Alt ser fornuftigt ud og som man kan se af budgetforslaget, så forventer vi et overskud fortsat. Vi skal dog ad åre have lavet nogle lidt større projekter (tag, vinduer mm. jf planen), så vi vil fortsætte med at holde godt øje med at vi har de midler vi skal bruge uden at skulle lave pludselige huslejestigninger.
- Oprydning og møblering af bestyrelsесlokalet. Åbent for udlån jf. omdelte retningslinjer. Man skal huske at tilmelde sig både på den fysiske kalender og per e-mail.
- Opgraderet internet – 500/500 Mbit/sek, 1 Gbit/sek senere i år.
- Overdragelser – godt gang i køb og salg også internt. Vi har formaliseret proceduren for overdragelser, så vi gerne nu skulle have en nogenlunde ens metode til, hvad bestyrelsen står for.
- Ny snerydning via privat firma (Fejekosten)
- Vedligeholdelse af varmtvandsforsyningen – nye ventiler og spulning af stigestrenge – problemet med grus/slam i vandet er nu løst.
- Dørtelefoner – med i budgetoplægget for i år at vi skal udskifte disse.
- Opbevaring på for- og bagtrapper: Det er ulovligt at opbevare nogetsomhelst på trapperne. Dette være sig sko, tøj og andre genstande. Bestyrelsen indstiller til, at reglerne overholdes, da det er let at antænde en brand, hvis der står genstande på trapperne, ligesom det blokerer brandmændenes mulighed for at redde beboere ud, hvis det brænder.
- Selvom det ikke er besluttet, at foreningen skal finansiere et komplet røgalarmsystem, anbefaler vi, at man installerer røgalarmer i sin bolig.



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

		Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.000.000,00	21.859,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.626.068,00	280,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	609,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	17.199,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.811,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Net togælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	24.010,00
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmaessige andel af foreningens samlede gæld.	

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-6,00
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

PENNEO

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

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

Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

På vegne af: Administrator

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-06-26 08:09:40Z

NEM ID 

Peter Høy Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Foreningen

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 213.198.xxx.xxx

2019-06-26 09:56:53Z

NEM ID 

Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-516154316916

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-06-28 09:32:19Z

NEM ID 

MARTIN ERLANDSSON

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 19860119xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2019-06-26 09:05:44Z



Sune Jens Bergishagen Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-009776408731

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-06-26 20:14:31Z

NEM ID 

Karl Amiri Melchior

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-981756851283

IP: 185.10.xxx.xxx

2019-06-30 10:37:58Z

NEM ID 

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 indlejet i denne PDF, tilfældet af at 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>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>