



År 2014, den 23. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

A/B Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53,

der blev afholdt i Settelements lokaler, Dybbølsgade 41, 2.

med følgende **dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport for 2013 med revisors påtegning samt godkendelse af årsregnskabet og beregning af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. **Boligafgiften ændres ikke i lighed med tidligere år med 2 %, da 4 % stigning pr. 1.2.2014 forventes at være tilstrækkeligt i dette regnskabsår.**
5. Altanprojekt.
6. Indkomne forslag.

Nye vedtægtsændringer:

- a) E-kommunikation.

Tidligere foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer:

a) Tvangsauktionsklausul, nyt § 3, stk. 2:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

b) Ændring af varslingsregler for generalforsamlinger, § 25:

§ 25, stk. 2:

Den ordinære generalforsamling holdes hvert år inden 1. maj med 2 ugers varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshavere, *der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.*

§ 25, stk. 7:

Er der på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 8 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med 3/4 flertal uanset, hvor mange der er til stede.

§ 25, stk. 8:

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage inden generalforsamlingen afholdes.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Tonny Bønløkke Hertz, formand	på valg 2015
Johnny Jensen (genopstille gerne)	på valg 2014
Hanne Mogensen (genopstiller ikke)	på valg 2014
Jakob Hedegaard	på valg 2015
Connie Østergaard (genopstiller ikke)	på valg 2014

Suppleanter:

1. suppleant: Michael Quaade (genopstiller gerne) på valg 2014

Der skal vælges endnu en suppleant.

7. Valg af revisor og administrator.

8. Eventuelt.

Der var mødt 17 andelshavere. 2 var repræsenteret ved fuldmagter. Dermed i alt 19 repræsenteret ud af 33 mulige.

Herudover var administrator Kirsten Kloster fra DATEA mødt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Tonny Bønløkke Hertz bød velkommen, og foreslog Michael Quaade som dirigent og Kirsten Kloster som referent. Begge takkede for valget.

Dirigenten gennemgik indkaldelsen og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Dirigenten oplyste, at ny vedtægtsændring ikke vil kunne vedtages endeligt, da $\frac{3}{4}$ skulle have været repræsenteret. Tidligere foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer vil nu kunne vedtages med $\frac{3}{4}$ flertal.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde beretning.

- Postkasser til opgangene er bestilt. Hold øje med information.
- Husk at tømme din postkasse. Smid ikke med reklamer.
- Bagtrappe i nr. 53 er istandsat og malet og i samme omgang er der udbedret fugtskade på bagtrappe i Istedgade. *malet*
- Længere proces med lofts- og kælderrum, især problemer med at finde ud af ejerskab. Der vil senere mellem interesserede blive trukket lod om ledige kælderrum. Kælderrum skal tømmes, når der laves dræn omkring huset i forbindelse med byfornyelsen. Nærmere information herom senere.
- Problemer med varmen. Husk at lufte ude. Kontakt Jakob, hvis der er problemer med radiatorer.
- Problemer med vand. Legionella-bakterier i det varme vand. Det ser ud til at være løst nu. Tjek filter og sig til, hvis der konstateres slam, der evt. vil kunne indeholde bakterier.
- Forsikrings sagen med IMS efter 2. juli 2011 er afsluttet. Gulve var ødelagt, men nu er det blevet et godt rum.
- Efterårsstormene har ikke haft påvirkning på ejendommen.
- Byggesagen forløber, som den skal. Der er nedsat farveudvalg. Der er valgt 4 farver. Gråt (se evt. Oehenslægersgade). Rødt (se evt. Valdemarsgade ved Pizzeria). Grønt/blåt (se Litauns Plads). Orange (*grønt* (se evt. Valdemarsgade)). Facade prøvemales med store felter med valgte farver. Herefter vælges farver på demokratisk vis, dog med forbehold af kommunens godkendelse. Vinduer og altaner bliver mørkegrå/nærmest sort. Byggesagen forventes igangsat juni/juli. *dørne*

Beretningen blev taget til efterretning efter ganske få spørgsmål.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport for 2013 og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsrapport

Administrator gennemgik årsrapporten.

Årsrapporten udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 635.129 og efter afdrag et positivt resultat på kr. 365.211.

Derefter gennemgik Kirsten Kloster fastsættelse af andelskronen.

Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på 16.763,89 pr. m².

Årsrapporten og andelskrone **16.763,89 kr. pr. m²** blev enstemmigt vedtaget.

Tilsvarende værdi pr. indskudskrone udgør kr. 95,067.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Boligafgiften ændres ikke i lighed med tidligere med 2 %, da 4 % stigning pr. 1.2.2014 forventes at være tilstrækkeligt i dette regnskabsår

Administrator gennemgik budgettet.

Der var i år ikke forslag om ændring af boligafgiften, da der havde været en stigning på 4 % pr. 1.2.2014 på grund af byfornyelsessag, så bestyrelsen havde ikke fundet det nødvendigt i år at lade boligafgiften stige med de sædvanlige 2 %.

I renter og afdrag var indeholdt forventet beløb til betaling af ydelse på nyt lån, ca. kr. 6 mil., der forventes hjemtaget sidste kvartal 2014.

Angående løbende vedligeholdelse, afsat kr. 300.000, har bestyrelsen planer om postkasser, bagtrappe som omtalt under beretningen, og evt. ny belysning på trappeopgangen.

Budgettet udviste et positivt resultat før afdrag på kr. 688.400 og efter afdrag et positivt resultat på kr. 380.500.

Likviditetsoverskud pr. 31.12.2014 kr. 1.333.700.

Udover likviditetsoverskuddet pr. 31.12.2014 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000.

Ad 5. Altanprojekt

Formanden gav udtryk for, at flere have ytret ønske om at etablere altan i lighed med andre. Formanden foreslår, at de interesserede sætter sig sammen, så man kan opnå en samlet og måske billigere pris. Du skal regne med en udgift på ca. 100.000.

Ad 6. Indkomne forslag.

Nye vedtægtsændringer:

a) **E-kommunikation**

Afstemningsresultat:

Alle stemte ja til forslaget, så forslaget med nedenfor nævnte formulering blev **foreløbigt vedtaget**. Endelig beslutning kan træffes på ny generalforsamling med $\frac{3}{4}$'s flertal.

”Kommunikation

§ 3 A

”Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkasopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.”

Tidligere foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer:

Vedtægtsændringer, foreløbigt vedtaget den 30.4.2013.

b) Tvangsauktionsklausul, nyt § 3, stk. 2:

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort pantøver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en

person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

Afstemningsresultat:

Alle stemte ja til forslaget. Dermed **vedtaget**.

c) Ændring af varslingsregler for generalforsamlinger, § 25:

§ 25, stk. 2:

Den ordinære generalforsamling holdes hvert år inden 1. maj med 2 ugers varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshavere, *der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.*

§ 25, stk. 7:

Er der på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 8 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med 3/4 flertal uanset, hvor mange der er til stede.

§ 25, stk. 8:

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage inden generalforsamlingen afholdes.

Afstemningsresultat:

Alle stemte ja til forslaget. Dermed **vedtaget**.

Administrator oplyste, at nye vedtægter vil blive udsendt med referatet.

Ad 7. Valg af bestyrelsen

Efter valg:

Tonny Bønløkke Hertz	formand	på valg 2015
Johnny Jensen	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Kim Nødskov	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Jakob Hedegaard	bestyrelsesmedlem	på valg 2015
Kathrine Emanuel	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Michael Quaade	1. suppleant	på valg 2015

Ad 7. Valg af revisor og administration

DATEA, blev enstemmigt **genvalgt**.

Revisionsfirmaet GLB blev enstemmigt **genvalgt** som revisor.

Ad 8. Eventuelt

- Problemer med tv-kanaler, så kontakt YouSee. Se opslag i opgangen.
- Problemer med larm fra udsugningskanal øverst oppe. Bestyrelsen følger op.
- Vær opmærksom på blomsterdag den 26. april. Se opslag i porten.
- Problemer med vand på et badeværelsesvæg fra overbo. Bestyrelsen følger op.
- Pligtarbejde den 21.6.2014 mellem kl. 13 – 16. Efterfølgende fest.

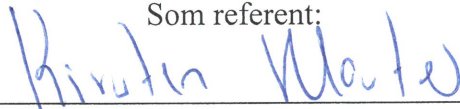
Da der ikke flere emner til debat, afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.25.

Som dirigent:



Michael Quaade

Som referent:

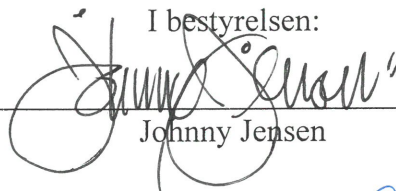


Kirsten Kloster

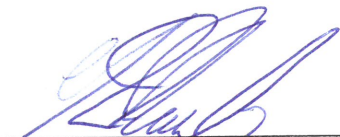
I bestyrelsen:



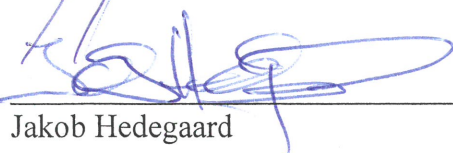
Tonny Bønløkke Hertz



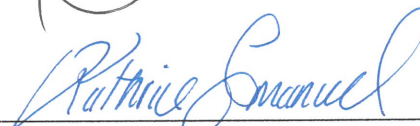
Johnny Jensen



Kim Nødskov



Jakob Hedegaard



Kathrine Emanuel