



År 2015, den 22. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

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

der blev afholdt i beboerlokalet, Istedgade 130

med følgende **dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport for 2014 med revisors påtegning samt godkendelse af årsregnskabet og beregning af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. **Bestyrelsen foreslår boligafgiftsstigning på 2 % fra 1.1.2015.**
5. Indkomne forslag.
  - a) E-kommunikation.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Tonny Bønløkke Hertz formand, genopstiller	på valg 2015
Johnny Jensen, bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Kim Nødskov, bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Jakob Hedegaard, bestyrelsesmedlem, genopstiller	på valg 2015
Kathrine Emanuel, bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Michael Quaade 1. suppleant	på valg 2015
7. Valg af revisor og administrator
8. Eventuelt.

Der var mødt 17 andelshavere. 5 var repræsenteret ved fuldmagter. Dermed i alt 22 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 Jakob Hedegaard 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.

Administrator oplyste, at vedtægtsændring vil kunne vedtages endeligt med  $\frac{3}{4}$  flertal uanset antal repræsenterede.

## **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Formanden fremlagde beretning.

- Der har selvsagt været et stort arbejde angående byggeprojektet. Ugentlige møder med Gaihede. Helt igennem et godt samarbejde. Der trædes i karakter, og aftaler overholdes.
- Facade er malet. Underdel på Valdemarsgade-siden skal ommales på grund af antigrafit-timing, der medførte, at facaden var som glasur. Facadearbejdet forventes færdigt om en uges tid.
- Vinduer gennemgås for fejl og mangler – hasper m.v.
- Kælderen sandblæses. Der havde været lidt udfordring her, da først mand ikke magtede opgaven. Der blev sat ny mand på opgaven. 3 kælderrum kan ikke tages brug endnu, da ydervæg ikke er tørre (rum 38-39-40). Hvis man stiller noget ind, skal det på et tidspunkt tømmes igen.
- Flisebelægning af gård. Senere vil blive opsat krukke med planter for at få et grønt miljø.
- Ekstraarbejde: Vandstoppet toilet. Tagskader. Nyt tag er lagt på det flade stykke i form af tagpap. Kostede ca. kr. 300.000. På sigt må vi have nyt tag.

Så videre til punkt uden for byggeprojektet:

- I skal være opmærksomme på, at bestyrelsen ikke læser Facebook. Det er fint som information og dialog generelt. Hvis der sker vandskader, akutte ting eller andet, så kontakt bestyrelsen.
- Affald står på bagtrappen. Farligt, hvis der sker brand hos os.
- Nogle snotter på trappeopgangen. Det er selvfølgelig ikke i orden.
- Husk at sortere affald i de dertil indrettede containere. Storskrald skal til den anden ende af gården.
- Cigarettskodder i opgangene og andre steder hører ikke til. Brug askebægerne.
- Hvis vinduer på trapperne åbnes, så husk haspen. Der er også en udluftningskanal, der kan benyttes.
- Husk at lukke bagdøre. Der går mange forskellige rundt i gården.
- Hvis reklamer nej-tak ikke fungerer optimalt, betyder det ikke, at du kan smide reklamerne på gulvet. Smid dem selv ud.
- Cykler må ikke stilles i opgange eller låses fast på rækværk i gården. Brug de dertil indrettede cykelstativer.

Beretningen blev taget til efterretning efter ganske få spørgsmål.

### **Ad 3. Forelæggelse af årsrapport for 2014 og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsrapport**

Administrator gennemgik årsrapporten.

Årsrapporten udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 600.533 og efter afdrag et positivt resultat på kr. 291.169.

Bestyrelsen supplerede med, at lån opr. kr.13.291.000, tidligere 3,5 % er omlagt til et nyt 20-årigt lån til lavere rente – 2,5%.

Derefter gennemgik administrator fastsættelse af andelskronen.

Bestyrelsen indstillede uændret andelsværdien i henhold til særreglen i andelsboligforeningens § 5, stk. 7 til kr. 16.763,89 pr. m<sup>2</sup>.

I henhold til andelsboliglovens § 7, stk. 2, litra c opgøres andelsprisen til 15.430,75 pr. m<sup>2</sup>.

Årsrapporten og andelskrone **16.763,89 kr. pr. m<sup>2</sup>** blev enstemmigt **vedtaget**.

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

### **Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Boligafgiftsstigning 2 % fra 1.1.2015.**

Administrator gennemgik budgettet.

Budgettet udviste et positivt resultat på kr. 804.900 før afdrag og efter afdrag et positivt resultat på 234.900.

Bestyrelsen supplerede med, at overskuddet blandt andet ønskes anvendt til ekstraarbejde, herunder nye døre ind til opgangene, der koster omkring kr. 200.000.

Der var forslag om boligafgiftsstigning på 2 % fra 1.1.2015.

Budgettet og 2 % stigning i boligafgiften blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 5. Indkomne forslag.**

#### **a) E-kommunikation**

Administrator gennemgik kort forslaget, og oplyste, at selv om man stemte ja til forslaget, kunne man fortsat få tilsendt via post. Forslaget skulle opfattes som en mulighed.

**Afstemningsresultat:**

Alle med undtagelse af 1 stemte ja til forslaget.

Følgende vil blive indføjet under vedtægternes § 3 A.

**”Kommunikation**

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.”

**Indkomne forslag efter indkaldelse:**

**El på altanen:**

Jakob gennemgik forslaget.

**Afstemningsresultat:**

Alle stemte ja til forslaget med følgende formulering:

”Generalforsamlingen giver tilladelse til, at altan ejerne for egen regning kan installere uden-dørsstik på altanerne, såfremt installationen sker af autoriseret elinstallatør.”

Administrator supplerede med, at formuleringen også ville blive indskrevet i altan-husorden. Altan-husorden vil blive udsendt sammen med referat.

### **Mad hos Bang og Jensen:**

Jakob gennemgik forslaget.

Forslaget gik på, at lejekontraktens § 2 ændres til: Cafeen må drives med produktion og servering af varm mad”.

Der var generel meget betænkelighed ved, at ændringen evt. kunne medføre forøget støj f.eks. fra ventilation/emhætter og forstærke de lugtgener, der allerede er der nu. Der var nervøsitet for i det hele taget at give flere beføjelser, da cafeen i store træk ikke var gode til at overholde skitserede regler, selvom der ofte bliver lovet bedring fra cafeens side. I det hele taget var følelsen, at der i hvert fald skulle være noget mere specifikt til for at få give lov til tilberedelse af varm mad, var at udluftning, støjdæpende foranstaltninger optimalt var på plads.

Der var spørgsmål til, om ordningen kunne være midlertidig. Det så bestyrelsen ikke som en mulighed, idet cafeen måske skulle ofre kr. 100.000 på projektet, og man kunne så ikke tillade en midlertidig ordning med respekt for den økonomiske aspekt for cafeen.

Forslaget blev uden afstemning afvist, indtil forslaget var bedre belyst. Cafeen måtte komme med noget mere konkret for at sikre lugt og støjgener.

### **Brug af parfumeret sæbe i fællesvaskeri:**

Der var debat om forslaget. Mange syntes det var svært at stemme om, især da en del ikke benyttede sig af vaskeriet

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men der var enighed om at nedsætte en ”vaskerigruppe” med det formål at finde en fælles løsning. Indtil videre må vaskemaskine nr. 1 kun bruges til ikke-parfumeret sæbe/skyllemiddel. Jette Blok Worm vil gerne samle trådene. Mail til Jette: Kragen 72@yhao.dk.

### **Badeværelsesvedligehold:**

Jakob oplyste, at udgift til VVS til f.eks. ballofix, blandingsbatteri og andre ting til badeværelserne er en forholdsvis stor post i foreningens økonomi. Nogle var ikke så gode til at vedligeholde/afkalke. Dette medfører, at foreningen og dermed os alle skal bekoste ting, som måske var unødvendigt, hvis man selv havde påtaget sig vedligeholdelsesforpligtelsen. Bestyrelsen supplerede med, at man måske til næste år skulle se på, om reglerne skulle ændres, således at

den pågældende andelshaver selv har vedligeholdelsespligten f.eks. til blandingsbatteri, toilet m.v.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Alle vil få vejledning sendt ud sammen med referatet, så man er klar over, hvordan man skal forholde sig med sit bad.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelsen**

Alle ville gerne genopstille.

Efter valg:

Tonny Bønløkke Hertz	bestyrelsesformand	på valg 2017
Johnny Jensen	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Kim Nødskov	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Jakob Hedegaard	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Kathrine Emanuel	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Mads Drake	1. suppleant	på valg 2016
Michael Quaade	2. suppleant	på valg 2016

#### **Ad 7. Valg af revisor og administration**

DATEA, blev enstemmigt genvalgt.  
Revisionsfirmaet GLB blev enstemmigt genvalgt som revisor.

#### **Ad 8. Eventuelt**

- Opfordring til at deltage i generalforsamling i gårdlaug den 28.4.2015, kl. 17.30, så man kan få indflydelse på ex grønt miljø.
- Tak til bestyrelsen for et godt og stort arbejde.
- Debatoplæg omkring valuarvurdering. Der var i store træk stemning for, at man måske til næste år skulle se på dette punkt, især da der først komme en ny offentlig vurdering i 2019.
- Venteliste genindført. Der står i øjeblikket 15 på listen.
- Snak om der var interesse om tagterrasse. Stemningen var overvejende for ja til en tagterrasse, og stemningen var, at når man alligevel skulle skifte tag kunne overvejelse omkring tagterrasse også komme på tale.

Da der ikke flere emner til debat, afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 21:10.

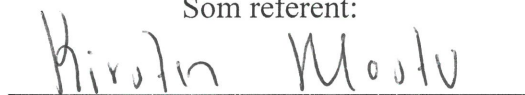
Som dirigent:



---

Jakob Hedegaard

Som referent:



---

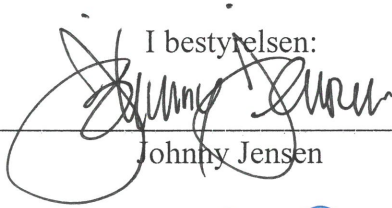
Kirsten Kloster

I bestyrelsen:



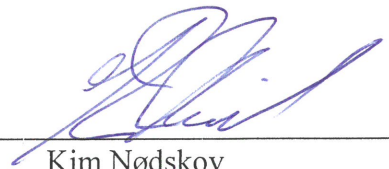
---

Tonny Bønløkke Hertz



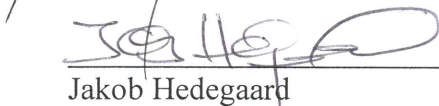
---

Johnny Jensen



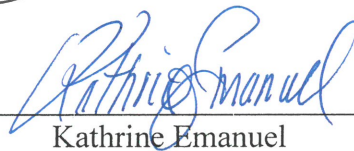
---

Kim Nødskov



---

Jakob Hedegaard



---

Kathrine Emanuel