



År 2016, den 25. 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 2015 med revisors påtegning samt godkendelse af årsregnskabet og beregning af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
 - a) Vedtægtsændringer, § 20, stk. 4, nyt afsnit:

”Ved hvert salg skal sælgende andelshaver fremskaffe anmærkningsfri el- og VVS-attest. Sælgende andelshaver betaler udgift til el-attest og VVS-attest, og de udgifter, der måtte være forbundet med lovliggørelse.”
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Tonny Bønløkke Hertz	bestyrelsesformand	på valg 2017
Johnny Jensen <i>(genopstiller ikke)</i>	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Kim Nødskov <i>(genopstiller ikke)</i>	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Jakob Hedegaard	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Kathrine Emanuel <i>(genopstiller ikke)</i>	bestyrelsesmedlem	på valg 2016
Mads Drake <i>(genopstiller gerne)</i>	1. suppleant	på valg 2016
Michael Quaade <i>(har endnu ikke besluttet sig)</i>	2. suppleant	på valg 2016
7. Valg af revisor og administrator
8. Eventuelt.

Der var mødt 18 andelshavere. 6 var repræsenteret ved fuldmagter. Dermed i alt 24 repræsenteret ud af 33 mulige.

Vedtægtsændringer kunne kun vedtages foreløbigt, da der skulle have været 25 stemmeberettigede.

Herudover var administrator Kirsten Kloster fra DATEA mødt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Tonny Bønløkke Hertz bød velkommen og foreslog sig selv 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.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde beretning. Beretningen vedhæftes.

Beretningen blev taget til efterretning efter ganske få spørgsmål.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport for 2015 og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsrapport

Administrator gennemgik årsrapporten.

Årsrapporten udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 542.713 og efter afdrag et negativt resultat på kr. 26.595.

Derefter gennemgik administrator fastsættelse af andelskronen.

Der var indstillet 3 forskellige andelskroner.

Beregning 1: kr. 18.833,52, beregnet ud fra valuarvurdering på kr. 72.000.000. Uden reservation.

Beregning 2: kr. 17.813,81, beregnet ud fra en valuarvurdering og ud fra en reservation på 3.000.000.

Beregning 3: kr. 16.763,89, beregnet ud fra den fastlåste andelskrone iflg. byfornyelsesloven. Her er der ikke tale om valuarvurdering.

Administrator oplyste, at en buffer betyder, at andelskronen beskyttes indenfor en vis angiven ramme.

Endvidere oplyste administrator, at en valuarvurdering har medført en stigning på kr. 10.000.000 i forhold til den offentlige vurdering. En valurvurdering skal foretages hvert år og koster ca. 15-20.00 kr. pr. gang.

Administrator gjorde opmærksom på, at ved salg, vil andelsprisen uanset, om der er tale om en buffer kunne nedsættes, hvis der er forhold, der gør, at der ikke kan handles til denne pris. Der kan foreligge oplysninger om forhold, der påvirker andelskronen i væsentlig negativ retning. Hvis dette er tilfældet, skal der laves en genberegning af andelsværdien, og salgsprisen nedsættes. Administrator gjorde opmærksom på, at Højesteret den 18. januar 2013 afsagde 2 domme, hvorefter det er et krav, at andelskronen reguleres uden en generalforsamlingsbeslutning, når der sker væsentlige ændringer i værdiansættelserne mellem to generalforsamlinger og ændringerne ikke kan holdes indenfor eventuelle hensættelser i regnskabet eller et nedslag i andelsværdien.

Dirigenten oplyste, at der først stemtes om beregning 1 (uden buffer), og hvis der var flertal for denne andelskrone, var det den, der blev fastlagt.

Ved afstemning stemte 13 ja til beregning 1 og 11 stemte nej. Ingen blanke. **Dermed blev andelskrone kr. 18.833,52 pr. m² samt årsrapporten vedtaget.**

Uden for referat: Det er efter generalforsamlingen blevet oplyst, at det menes, at en andelshaver ved en fejl har stemt som om, at der var fuldmagt fra en anden andelshaver, altså med 2 stemmer. Vedkommende repræsenterede en samlelever. For at komme denne tvivl til gode, har bestyrelsen besluttet, at der afholdes en ekstraordinær generalforsamling for at få en beslutning på andelskronen.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Administrator gennemgik budgettet. I budgettet var indeholdt en boligafgiftsstigning på 2 % fra 1.6.2015.

Budgettet udviste et positivt resultat på kr. 652.450 før afdrag og efter afdrag et positivt resultat på kr. 65.700.

Budgettet samt 2 % stigning i boligafgiften blev enstemmigt **godkendt**.

Ad 5. Indkomne forslag.

a) Vedtægtsændringer, § 20, stk. 4, nyt afsnit:

”Ved hvert salg skal sælgende andelshaver fremskaffe anmærkningsfri el- og VVS-attest. Sælgende andelshaver betaler udgift til el-attest og VVS-attest, og de udgifter, der måtte være forbundet med lovliggørelse.”

Forslaget blev enstemmigt **foreløbigt vedtaget**. Bestyrelsen vil indkalde til ny generalforsamling, og på denne kan der opnås endelig vedtagelse med $\frac{3}{4}$ flertal uanset, hvor mange der er tilstede.

Forslag indkommet efter udsendelse af indkaldelse:

- b) **§ 10 vedligeholdelse. Afsnit 3 slettes således at badeværelser ikke længere påhviler andelsboligforeningen.**

”Tekst der slettes: ”Vedligeholdelse og eventuel udskiftning af vådrumsområder i toilet og bad skal fremover påhvile andelsboligforeningen.”

Bestyrelsen meddelte, at udgifter til badeværelse f.eks. udskiftning af blandingsbatteri m.v. var en stor omkostning for foreningen samlet set, og det var også vanskeligt at holde øje med misligholdelser.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget** med 23 ja stemmer og 1 blank. Bestyrelsen vil indkalde til ny generalforsamling, og på denne kan der opnås endelig vedtagelse med $\frac{3}{4}$ flertal uanset, hvor mange der er tilstede.

- c) **Orientering omkring vinduer.**

Efter vinduesudskiftning har der været flere klager over forøget støj specielt ud mod Istedgade. Bestyrelsen har rådført sig med Gaihede, og der er umiddelbart ikke det helt store, der kan gøres for at reducere støjen. Der kan ofres store udgifter, men der er ingen garanti for, at der sker væsentlig forbedring. Såfremt der blandt beboerne er gode ideer til at formindske støjgenerne, så lad bestyrelsen det vide. Bestyrelsen har stor forståelse for problemet med støjgenerne, men ved ikke, hvad der kan gøres.

Ad 6. Valg af bestyrelsen

Efter valg:

Tonny Bønløkke Hertz	bestyrelsesformand	på valg 2017
Hanne Orloff Mogensen	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Mads Drake	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Jakob Hedegaard	bestyrelsesmedlem	på valg 2017
Rasmus Rønnemoes Iversen	bestyrelsesmedlem	på valg 2018
Bolette Weichel	1. suppleant	på valg 2017
Jon Hovn Henriksen	2. suppleant	på valg 2017

Ad 7. Valg af revisor og administration

DATEA, blev enstemmigt genvalgt.

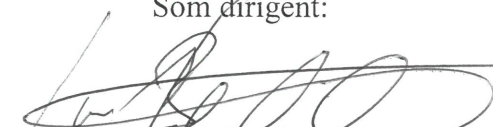
Revisionsfirmaet GLB blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 8. Eventuelt

- Spørgsmål til TV-pakke. Kan man melde fra. Nej, det kan man ikke. Man skal have grundpakke.
- Husk pligtarbejde og sommerfest. Nærmere herom senere.

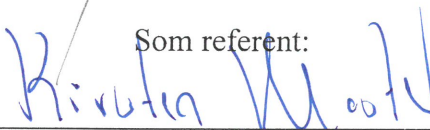
Da der ikke var flere emner til debat, afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.20

Som dirigent:



Tonny Hertz Hertz

Som referent:

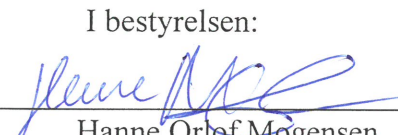


Kirsten Kloster

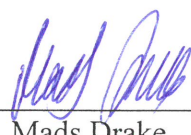
I bestyrelsen:



Tonny Bønløkke Hertz



Hanne Orlof Mogensén



Mads Drake



Jakob Hedegaard



Rasmus Rønnemoes Iversen

Beretning:

Byggesag

"færdig" forår 2015 men der var en hel del ting der ikke var færdige.....

Vinduer og støj:

Der kan kun hentes 1-2 db dæmpning ved at skifte den yderste (enkeltlagsruden) glasskive fra 4 til 6 mm.

I dag har vi en teoretisk dæmpning på 34 db hvilket er normalt lydglas til montage mod trafikeret vej. Den bliver (måske) reduceret en anelse af ventilerne.

Så jeg vil sige, at der er ikke er det store at komme efter. Omkostningerne ved at gøre noget overstiger langt målet.

Fugt mellem vinduerne:

Det er netop anverferne/hasperne der skal strammes, så tætningslisten i rammen lukker helt tæt ind til karmen. Der SKAL være ca. 2 mm luft mellem den indv. og udv. ramme (også når den er lukket) så luften imellem rammerne kan cirkulere og forhindre dug og kondens. Årsagen til at der opstår dug/kondens mellem rammerne, er fordi lavenergi glasset, er så godt isolerende og holder kulden på ydersiden af termoglasset. Hvis den indvendige ramme ikke lukker helt tæt ind til karmen, "siver" der opvarmet luft indefra, ud til den kolde yderside og hermed opstår dug/kondens. At stramme anverferne/hasperne er en del af justeringen efter montering, og er ikke reklamations berettiget.

Nyt lys på loftet

Energi besparende og tænder og slukker automatisk som det gør i kælderen.

Varmen

Varveksler i varmekælderen er nu skiftet og der kører 55 grader varmt vand rundt i alle vores radiatorer. Hvis der er nogle der stadig har problemer med en radiator der ikke vil blive varm - send en sms til Jakob på 27125560 og VVS manden vil komme og fixe den. Vi overvejer om alle radiatorer skal have skiftet ventil til sommer når varmen er slukket og der kan tømmes vand af.

Udskiftning af rør i kælderen

Alle vandrør i kælderen er nu udskiftet og de mangler nu blot at blive isoleret. Dette skulle gøre at der ikke dannes mere slam i vores rør. Vi har bestilt Guldager til at komme og spule alle rør og stigstrengene så der bliver rensede ud en gang for alle forhåbentligt. Info kommer på opslagstavlen når vi ved hvornår det bliver

Hoveddøre

Forsinkelse og forkerte døre og forkert farve.
Svært ved at låse dørene op.

Dør telefoner

Der har været store problemer med dørtelefoner. Elektriker har set på problemet den 9. dec igen igen og vi mener nu at have fundet årsagen der er at der ikke leveres nok strøm til dørtelefonen så der skal sættes nye strømforstærkninger i alle 4 dørtelefoner - sker forhåbentligt indenfor 1 uge.

Vandskadens år.

Vandskade i nr. 51

Håndværkerne er snart færdige med etablering af de 3 nye køkkener. De 3 lejligheder st 1 2 th har alle 3 været genhuset i snart 4 mdr. Stuelejligheden blev færdig for 3 uger siden og Jacob kunne flytte tilbage. 1 sal blev færdig den 3 dec. hvor Tina og David kunne flytte tilbage. Vi forventer Christian på 2 sal kan flytte tilbage lørdag den 19 dec. hvis alt går vel.

Vandskade nr. 132 på

Lørdag den 28 november var der lille vandskade hos Charles i nr. 132 på 2 sal med vand der dryppede ned igennem loftlys ved spejl i badeværelse. Vi fik tjekket det igennem ved at få adgang til 3 sal, men kunne ikke finde årsagen. Elektriker der lavede lyset var på sagen mandag og VVS var ude onsdag - vi har ikke kunnet konstatere brud af nogen art.

Endnu en vandskade 53, 2

Søndag den 29 november var der en vandskade hos Kim på 2 sal i nr. 53. Der begyndte at dryppe med vand over vinduet i soveværelset ud mod gården. Vi fik tømre ud at se på skaden allerede søndag og fik åbnet op ind til muren. Vi kunne konstatere vandet løb langt indersiden af ydermuren. Vi tjekkede i lejlighederne på 3 4 5 sal uden at kunne finde årsag til vand, og der kunne heller ikke konstateres vand på 1 sal. Da sneen var smeltet mandag havde vi håndværker på taget der fandt nogle små fejl der er rettet, men vi er ikke sikre på det er derfra vandet kommer. der har været affugter hos Kim i 10 dage og nu afventer vi mere sne eller kraftig regne for at se om der kommer mere vand, inden vi skal have lukket hullet hos Kim igen.

Byfornyelsen

København kommune har nu endelig godkendt vores bygge regnskab som vi afsluttede 31 okt. og den sidste del af vores tilskud på 33% bliver overført til vores konto i løbet af en uge. Bestyrelsen har været meget tilfredse med forløbet og med samarbejdet med Gaihede som rådgivende ingeniør. Gaihede har påpeget at stigstrengene med koldt vand i køkkener og faldstammer i køkkener burde udskiftes indenfor 2 år. Gaihede har ligeledes påpeget at taget bør udskiftes om ca. 10 år. Bestyrelsen følger situationen og det er begge så store sager at de skal op på generalforsamling når de bliver aktuelle.

Uvildig gennemgang af byfornyelsen. Herunder gennemgang af vinduerne. Ingen fejl fundet.

Grafitti beskyttelse

Vi har haft flere møder med grafitti firmaet All Remove over de sidste måneder vedr. underfacaden der ikke er helt pæn efter de har smurt beskyttelse på - måske for tidlig efter maling. Vi er nu blevet enige om at når der er malet færdig omkring hoveddøre så bliver grafitti beskyttelsen afrenset og der smøres ny på helt på til kanten af underfacaden - på den måde bliver der ikke farveforskel fra det nederste af underfacaden og det øverste af underfacaden

Stormskade

Der er blæst et vindue af i et loftrum i nr. 132 hos Peer Toft lørdag den 28 november. Der er idag den 9 dec sat nyt vindue i. Dem der har loftrum med vindue må gerne tjekke op om alt er i orden og hvis der er nogen der har gamle slidte vinduer der måske ikke sidder super godt fast må gerne sige til - Så vil vi evt. udskifte til vindue der ikke kan åbnes og kan limes fast og dermed ikke kan blæse ud.

Omfangsdræn og brønde

Omfangsdræn omkring huset virker efter hensigten. Der har nu været så meget regn og ikke mindst sne de sidste 3 måneder at der nu er så meget vand der er sunket ned i drænet at pumper og drænbrønde gik i gang i dagene efter snevejret. Dette vidste et par fejl på begge brønde, således der kom lidt vand i kælderen under Danbolig og der var en fejl på pumpen i gården. Vi havde møde med håndværkerne idag og begge dele bliver lavet inden fredag den 18 december.

Badeværelser:

Gennemgang af badeværelserne for alle fejl og mangler ca. 200.000 kroner.

Skorstene / emhætter.

Vi er godt i gang med at undersøge mulighederne for tilslutning af emhætter til skorstenene. Optimering af skorstenene med bedre brandsikring.

Loft og kælderrum:

Vi er stadig i proces omkring loft og kælderrum og når det lander, så er der få rum tilbage, der kan lejes som ekstra rum.

Facebook

Husk Facebook ikke er til anmeldes af problemer. Har du brug for håndværker skal du skrive sms til Jakob på 27125560. Andre problemer tjek liste på opslagstavlen i din opgang og kontakt det bestyrelsesmedlem der står for området.