



År 2013, den 30. 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 2012 med revisors påtegning samt godkendelse af årsregnskabet og beregning af andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. **Boligafgift foreslås forhøjet med 2 % fra 1.6.2013.**
5. Indkomne forslag.

A: Vedtægtsændringer:

Der skal være $\frac{3}{4}$ tilstede og der skal være mindst $\frac{3}{4}$ flertal for at opnå endelig vedtagelse:

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.

B. TV/antenne.

Yousee kabel-tv ændres til en lidt billigere løsning igennem Fiberby.
(*Alle modtager et oplæg inden generalforsamlingen med nærmere info*)

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen består i øjeblikket af følgende medlemmer:

	På valg i år
Tonny Bønløkke Hertz, formand (genopstiller gerne)	på valg 2013
Mikael Schneider	på valg 2014
Hanne Mogensen,	på valg 2014
Jens Lilholt (genopstiller ikke)	på valg 2013
Connie Østergaard	på valg 2014

Suppleanter:

1. Frank Jønsson (genopstiller ikke)	på valg 2013
2. Martin Rosenkilde Gram (genopstiller ikke)	på valg 2013
3. Jakob Hedegaard (opstiller gerne til bestyrelsen)	på valg 2013

Der vælges kun 2 nye suppleanter.

7. Valg af revisor og administrator.

8. Eventuelt.

Der var mødt 16 andelshavere. 2 var repræsenteret ved fuldmagter. Dermed i alt 18 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 Hanne Mogensen 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 vedtægtsændringer ikke kunne vedtages endeligt, da $\frac{3}{4}$ skulle have været repræsenteret.

Ad 2) Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde beretning.

- En trist nyhed Jens Lilholt var afgået ved døden. Han blev fundet død i sin lejlighed efter 19 dage. Det havde berørt mange. Bestyrelsen var i torsdags repræsenteret under begravelsen, hvilke havde betydet meget for familien.
- Arbejdsdag var blevet afholdt i gården, hvor der var blevet udført lidt i småtingsafdelingen. 14 havde deltaget i såvel arbejdsdag og efterfølgende fest. 2 pligtarbejder forventes afholdt i 2013.
- Facaden gennemgået. Rådgivende ingeniør anbefaler reovering, men bestyrelsen vil afvente, om der opnås kommunalt tilskud. Huset er blevet opgraderet som bevaringsværdigt for så vidt angår facaden. Det betyder en fordyrelse af vinduerne, men betyder måske også en større mulighed for at opnå det søgte tilskud.
- Vi døjer stadig med efterveer ved skybruddet i 2011. IMS mangler at få lavet gulvet, men det kan først gøres, når IMS har fået et midlertidigt lokale. Bestyrelsen har forsøgt at være behjælpelig, men det er ikke lykkedes at finde et egnet lokale.
- I nr. 130 er fundet voldsomt snavs i rørene – tyktflydende Alt burde være i orden nu. VVS har taget vandprøver. Der foreligger endnu ikke svar. Rengøringsfirmaet bør slamme, men det fungerer ikke helt. Bestyrelsen følger op.
- Facebook går godt. 21 lejligheder er tilmeldt. Opfordring til, at alle kommer med. Der vil dog stadig blive sat opslag i opgangen omkring afgørende ting, ligesom der vil blive sendt ud på mails.
- Solbænken er kommet på gaden ved nr. 51-53. Fungerer godt.
- Alle har fået sat varmemåler op. Vandmåler er sat op hos alle erhverv. Desværre er der sket en fejl/misforståelse ved startaflysningen. Der er nu sat nye vandmålere op i erhverv pr. 1.3.2013. Vandmåleren aflæses om 3 måneder, og så vil man opgøre vandfor-

bruget ud fra et gennemsnit. Det håber bestyrelsen på, at erhververne vil acceptere. Såfremt fejlen vil medføre en form for erstatning, vil bestyrelsen forsøge at anmelde til forsikringen under bestyrelsesansvarsforsikring.

- Vinduer i vaskeri er blevet låst. Ventilator er sat op. Samtidig har man fået installeret lyssensor.
- Vær opmærksom på blomsterdag den 5. maj.
- Husk at lukke tag- og trappevinduer.
- Pligtarbejde til notering: Valdemarsdag den 15. juni, kl. 13 med efterfølgende fest og igen den 28.9., kl. 13. Den 28.9. vil man gennemgå badeværelser med hensyn til afkalkning af wc-cisterner og evt. rensning af brusere. Husk at aflevere en nøgle til formand, hvis du ikke har mulighed for at møde op til den 28.9.

Beretningen blev taget til efterretning efter ganske få spørgsmål.

Ad 3) Forelæggelse af årsrapport for 2012 og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsrapport.

Administrator gennemgik årsrapporten.

Årsrapporten udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 105.430 og efter afdrag et negativt resultat på kr. 179.631.

Underskuddet skal ses i lyset af, at der er omlagt lån og i forbindelse med indfrielse har der været et kurstab på kr. 419.738.

Likviditetsoverskud pr. 31.12.2012 kr. 378.200.

Kirsten Kloster oplyste til orientering, at den offentlige ejendomsværdi pr. 1.10.2012 var uændret i forhold til 1.10.2010 – fortsat kr. 62.000.000.

Kirsten Kloster oplyste, at de 71.000 kr., der er angivet i note 71, er det a conto beløb, som erhververne har betalt ind til a conto vand, Det er det beløb, der ikke er opgjort efter aflæsning, men som bliver opgjort i løbet af 2013,

Mikael Schneider supplerede med, at det oprindeligt havde været tanken at indfri/omlægge yderligere to lån, men da projektet omkring facade m.v. kom op, havde bestyrelsen valgt at vente.

Derefter gennemgik Kirsten Kloster fastsættelse af andelskronen.

Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på 15.616,39 pr. m² med en reservation på kr. 2.500.000.

Der er tale om en lille stigning i forhold til sidste år, hvor andelskronen var på 15.584,69. Reservationsbeløb samme. Dermed en stigning på kr. 31,70 pr. m².

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.

Dommene indebærer, at der i forbindelse med alle andelsoverdragelser vil skulle ske en kontrol af, om der foreligger oplysninger om forhold, der påvirker andelskronen i væsentlig negativ retning. Hvis dette er tilfældet, skal der laves en genberegning af andelsværdien og salgsprisen nedsættes, såfremt faldet i værdien ikke kan holdes indenfor en hensættelse i regnskabet eller et nedslag i salgsprisen. Kontrolberegningen foretages af DATEA, der grundet væsentligt merarbejde og risiko beregner sig et gebyr herfor.

Det følger heraf, at jo større hensættelser generalforsamlingen beslutter i forbindelse med vedtagelsen af andelskronen, jo mindre er risikoen for at andelsværdien vil blive reguleret i forbindelse med en andelsoverdragelse.

Efter afstemning blev andelskronen enstemmigt vedtaget med kr. 15.616,39 pr. m².

Værdi pr. indskudskrone udgør kr. 88,55930854.

Ad 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 2 % fra 1.6.2013.

Administrator gennemgik budgettet.

Der var forslag om boligafgiftsstigning på 2 % fra 1. juni 2013.

Budgettet udviste et positivt resultat før afdrag på kr. 502.400 og efter afdrag et positivt resultat på kr. 232.900.

Likviditetsoverskud pr. 31.12.2013 kr. 648.400.

Udover likviditetsoveskuddet kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000.

Boligafgiftsstigning og budgettet med en stigning på 2 % blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 5) Indkomne forslag.

c) 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.

Mikael Schneider motiverede forslaget med, at man ofte kunne opnå en billigere rente, når tvangsauktionen var indføjet, og han ikke så, at der var ulemper som sådant ved bestemmelsen.

Afstemningsresultat:

Ja	18
Nej	0
Blanke	0

Dermed **foreløbigt vedtaget**. Endelig beslutning kan tages op på næste generalforsamling, hvor endelig beslutning kan træffes med $\frac{3}{4}$ flertal uanset, hvor mange der er tilstede.

d) 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 $\frac{3}{4}$ 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.

Nogle var bekymrede for især at forkorte fra 3 til 2 uger. Bestyrelsen oplyste, at de stadig i god tid ville melde datoen ud.

Afstemningsresultat.

Ja	17
Nej	1
Blanke	0

Dermed **foreløbigt vedtaget**. Endelig beslutning kan tages op på næste generalforsamling, hvor endelig beslutning kan træffes med $\frac{3}{4}$ flertal uanset, hvor mange der er tilstede.

B. TV/antenne.

Yousee kabel-tv ændres til en lidt billigere løsning igennem Fiberby.

Der blev foreslået at ændre eksisterende Yousee fuldpakker, der koster kr. 395 om måneden til grundpakke, de koster kr. 190 om måneden. Man kan så selv tilkøbe kanaler.

Afstemningsresultat:

Ja	12
Nej	4
Blanke	2

Dermed **endeligt vedtaget**.

Bestyrelsen arbejder videre med sagen.

Ad 6) Valg af bestyrelsen

Efter valg:

Tonny Bønløkke Hertz, formand (genopstiller gerne)	på valg 2015
Mikael Schneider	på valg 2014
Hanne Mogensen,	på valg 2014
Jakob Hedegaard	på valg 2015
Connie Østergaard	på valg 2014

Suppleanter:

1. suppleant, Johnny Jensen	på valg 2014
2. suppleant, Michael Quaade	på valg 2014

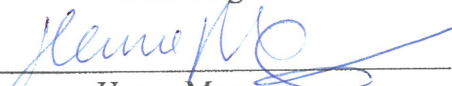
Ad 7) Valg af revisor og administration

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

Ad 8) Eventuelt

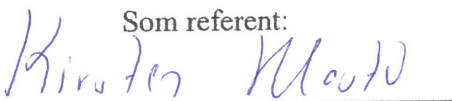
- Spørgsmål om el-udbyder. Bestyrelsen oplyste, at vi beholder, hvad vi har.
- Skrald fra container, nabo, et problem med lugtgener m.v. Gårdlaug er orienteret og følger op.
- Lamper ved naboforretningerne (Solovej-hus) mangler afskærmning. Frank kigger på det, så de ikke lyser bygningerne op men kun selve gårdarealet.
- Problemer med varmt vand i nr. 53. Bestyrelsen er klar over det og følger op.
- Udfald tv. Det anbefales at Yousee kontaktes.
- Cykelskur overfyldt. Det foreslås, at problemet tages op på pligtarbejde, men det anbefales, at de cykler, der ikke anvendes enten smides ud, eller sættes i eget kælderrum.
- Tag hensyn. Nogle er generet af smækkende døre.

Som dirigent:



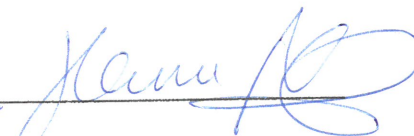
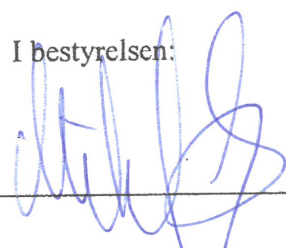
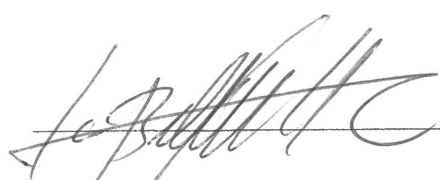
Hanne Mogensen

Som referent:

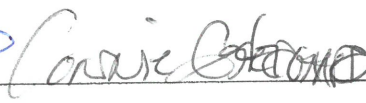



Kirsten Kloster

I bestyrelsen:



Tonny Bønløkke Hertz Mikael Schneider Hanne Mogensen



Jakob Hedegaard Connie Østergaard