

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2010, tirsdag den 11. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 13-13H. Generalforsamlingen afholdtes i Medborgerhuset, Nørre Allé 7, 2200 København N.

Til stede var: 22 medlemmer, heraf 7 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Der foretages følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabs godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Til dirigent valgtes herefter Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidigt valgtes Nicolai Giødesen til referent.

På bestyrelsens vegne bød Lars Andersen velkommen

Ad dagsordenens punkt 1 – Bestyrelsens beretning.

Formand, Heidi Giedo Andersen aflagde beretning og oplyste, at rengøringen af badet var vanskeliggjort, fordi brugerne ikke afleverede det pænt. Det samme galt vaskeriet og trapperne.

Mht. gårdlauget og gadelauget skulle foreningen finde nye repræsentanter, hvilket de tilstedeværende opfordredes til at overveje.

Endvidere indskærpedes beboernes overholdelse af husordenen, og Lars Andersen præciserede, at der ikke måtte stilles cykler i gården, ligesom der ikke måtte larmes efter kl. 23.00 og ikke bores og larmes om søndagen.

Effekter, som stod og flød, ville blive fjernet på de pågældende beboeres regning og risiko.

Endelig blev det præciseret, at der ikke måtte ryges på bagtrappen.

Herefter blev berefningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 2 – Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet for 2009 i hovedposter. Det udviste et overskud på kr. 53.396,- især pga. salget af en hidtil udlejet lejlighed og foreningens egenkapital var steget fra kr. 1.230.000,- til 1.313.101,-

Andelsværdien var på basis af en valuarvurdering af 06.04.2010 på kr. 87,5 million faldet til 9,54, hvilket svarede til kr. 6.678,48 pr. m² og det var knap 900,- kr. mindre end året før.

Udgiften til gårdlauget udgjorde kr. 65.765,- hvilket var en kraftig stigning i forhold til året før.

Endvidere oplyste Nicolai Giødesen, at der var en urimelig høj restance på kr. 129.713,- men det hang sammen med, at et medlem havde misligholdt sine betalinger, og derfor var ekskluderet. Foreningen vil få hele sit tilgodehavende hjem, når andelen er solgt.

Endvidere drøftedes prioritetslånet til BRF – lånet var givet med et renteloft på 4% som rentetilpasses 2 gange årligt pr. 1/4 og 1/10. Renter pr. 1/4 2010 var nedsat til 2,10% og lånet forfaldt til indfrielse i 2015. Kursværdien på lånet var pga. de stigende kurser steget med ca. kr. 1 million. Bidraget til BRF udgjorde 0,56 hvilket var dyrt, men de andre kreditforeninger var også ret dyre med deres bidrag. Bestyrelsen forudsattes bemyndiget til at omlægge lånet til et andet kreditforeningslån, hvis det skønnedes fornuftigt og i så fald skulle bestyrelsen udsende et cirkulærebrev herom.

Bestyrelsen oplyste på forespørgsel, at det nye fortov og de øvrige arbejder ved gaden var blevet betalt af byfornyelsen.

Mht. istandsættelsen af opgangene ville det forbedre salgsværdien på lejlighederne og bestyrelsen opfordredes til at forsøge at finde billigere tilbud – gulvbelægningen forekom at være dyr, men det var for besværligt at gennemføre renoveringen af opgangene, som fællesarbejde, og en renovering af opgangene måtte ikke medføre stigning i boligafgiften, men det hastede at få dem udført.

En af de tilstedeværende forespurgte til en istandsættelse af kælderen, men bestyrelsen

oplyste, at der var etableret udsugning, og at der ikke var konkrete planer om yderligere arbejder.

En af de tilstedeværende nævnte endvidere, at der var en revne i opgang 13E, og det drøftedes, om det skyldtes sætningsrevner fra nabobyggeriet, men der var formodentlig ikke basis for noget erstatningskrav.

Herefter blev regnskabet og andelsværdien enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2010, som indebar uændret boligafgift. Budgettet havde ikke medtaget de forventede salgsindtægter på loftet og de kommende to lejligheder.

Bestyrelsen bekræftede, at det budgetterede beløb på kr. 150.000,- til rengøringsentreprise inkluderede viceværtarbejde. Bestyrelsen oplyste, at rengøringsentreprisen blev udført for dårligt, og at der nu ville blive ansat en vicevært, som kunne passe ejendommen.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4. – Forslag.

Fra bestyrelsen forelå forslag om ændring af vedtægternes §3, stk. 1:

Til vedtægternes §3, 1. punktum, der er sålydende: "Som medlem kan optages enhver, der bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i ejendommen."

tilføjes: "...eller som har overtaget lejligheden på tvangsauktion, idet auktionskøber er forpligtet til at videresælge lejligheden inden 6 måneder fra overtagelsen, såfremt auktionskøber ikke selv flytter ind i lejligheden, jfr. under alle omstændigheder vedtægternes §13."

Nicolai Giødesen henviste til en landsretsdøm, som forhindrede en bank i at købe en pantsat andelslejlighed på tvangsauktion og oplyste, at han havde anbefalet vedtægtsændringen, da det ville lette andelshavernes belåningsmulighed og salgsmulighed, idet bankerne således kunne påregne at få lov til at overtage en pantsat andelslejlighed og derefter videresælge den.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, men da forslaget krævede kvalificeret flertal og 2/3 af medlemmerne ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget først vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 af de fremmødte, uanset hvor få der mødte.

Bestyrelsen afholder på et senere tidspunkt en ekstraordinær generalforsamling vedr. dette forslag.

Ad dagsordenens punkt 5. – Valg af bestyrelse.

Til formand for foreningen genvalgte enstemmigt:

Heidi Giedo Andersen, Nørre Alle 13B, 2. tv. (1 år)

Til bestyrelsen i øvrigt genvalgte og valgte enstemmigt:

August Højmark-Jensen, Nørre Alle 13F, 4. th. (2 år)
Karen Jørgensen, Nørre Alle 13G, 3. th. (1 år)

Herudover består bestyrelsen af:

Lars A. Nielsen, Nørre Alle 13B, st. tv.

Til hhv. 1. og 2. suppleant genvalgte og valgte enstemmigt:

Jeanette Eis, Nørre Alle 13C, 2. tv.
Peter Lykke Bundgård, Nørre Alle 13C, 3. th.

Samtidig genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen I/S

Som foreningens repræsentanter i gårdlauget valgte enstemmigt:

Heidi Giedo Andersen, 13B, 2. tv.
Heini Frank Sørensen, 13F, st.

Som foreningens repræsentant i gadelauget valgte enstemmigt:

Lene Hummelshøj Jørgensen, 13C, 4. tv.

Ad dagsordenens punkt 6. – Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Heini Frank Sørensen oplyste, at træffetiderne burde ændres fra mandag til f.eks. onsdag.

Endvidere drøftedes muligheden for forældreklub, og generalforsamlingen tilkendegav, at det var en god idé, som kunne fremsættes på næste generalforsamling.

Endvidere indskærpede generalforsamlingen, at fællesbadet skulle rengøres efter brug, og

at beboerne generelt skulle passe på deres fælles ejendom.

Endelig drøftedes den knopskydning, som bestyrelsen havde tilbudt andelshaverne i de øverste lejligheder, men det måtte nærmere drøftes med de relevante købere.

Bestyrelsen oplyste, at der var 9 udlejede lejligheder tilbage, som ud fra den nuværende andelsværdi kunne indbringe ca. kr. 3 millioner, når de engang blev solgt.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.55.

Som dirigent og referent:

Som bestyrelse:



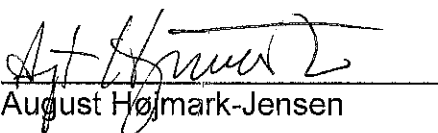
Nicolai Giødesen



Formand Heidi Giedo Andersen



Lars Andersen Nielsen



August Højmark-Jensen

Karen Jørgensen