

År 2013, den 18. juni, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 13-13H i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1 B, 2200 København N.

Formand Peter Lykke Bundgård bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Der var indkommet 6 forslag, som blev behandlet under dagsordenens pkt. 5, og 3 debatpunkter der blev behandlet under dagsordenens pkt. 8.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 63 andele var 25 til stede, heraf 1 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændring under dagsordenens pkt. 5f.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Peter Lykke Bundgård aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Beregningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1, og Peter Lykke Bundgård fremhævede nogle af de væsentligste punkter i beretningen.

En andelshaver gav udtryk for utilfredshed vedrørende renoveringen af opgang D. Beboerne gik i gang med renovering i nr. 13 og skulle derefter også lave sin egen opgang – 13D. Der var flere andre andelshavere, der meldte sig til at hjælpe til med renoveringen i opgang 13D.

Adspurgt oplyste Peter Lykke Bundgård, at foreningen ikke kan køre en sag mod advokat Giødesen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2012, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten var énstemmigt godkendt.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik herefter nærmere forslaget til andelspris. Foreningen har indhentet en ny valuarvurdering, som er kr. 31.750.000 lavere end foreningens nuværende valuarvurdering. Generalforsamlingen skal beslutte, om andelsprisen skal fastsættes ud fra en af disse 2 valuarvurderinger, den offentlige vurdering på kr. 67 mio. eller anskaffelsessummen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede, at andelshaverne formentlig vil kunne sælge til kr. 0, trods den negative andelsværdi, hvis John Lindgrens vurdering vælges, og hvis kreditforeningen ikke har taget forbehold for personlig hæftelse for realkreditlånet for andelshaverne.

Der var en nærmere debat om fastsættelse af andelsprisen, herunder de 2 valuarvurderinger. Under debatten blev det oplyst, at andelene godt kan sælges til den pris, der kan fastsættes efter Mallings vurdering.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gjorde opmærksom på, at det er generalforsamlingen, der tager stilling til, hvilken andelspris der skal overdrages efter, men at det dermed ikke er garanteret, at andelshaverne går fri af retssager. Der er netop faldet en dom i en sag, hvor en valuarvurdering for første gang kan anfægtes, idet det er statueret, at mægleren har vurderet en ejendom for højt. Hvis generalforsamlingen således vælger at fastsætte prisen efter Mallings valuarvurdering, er der således en risiko for, at denne vurdering ved en senere retssag konstateres for høj.

De fremmødte andelshavere gav udtryk for synspunkter for og imod de forskellige modeller. Det kan være svært at finansiere både en høj pris + boligafgiften for en lejlighed. Andelshaverne må forvente en boligafgiftsstigning af uvis størrelse i forbindelse med den kommende låneomlægning, og derudover trænger ejendommen til vedligeholdelse.

På generalforsamlingen var der enighed om, at der alene skulle stemmes om, hvorvidt andelsprisen skal fastsættes efter den offentlige vurdering, anskaffelsessummen eller Mallings vurdering. Der var således enighed om, at der ikke skulle stemmes om at fastsætte andelsprisen efter John Lindgrens vurdering.

Ved afstemningen opnåede den offentlige vurdering 3 stemmer, Mallings vurdering på kr. 84.500.000 opnåede 21 stemmer, anskaffelsessummen opnåede ingen stemmer. Der manglede 1 stemme, men denne var ikke afgørende. Det blev således vedtaget, at andelsprisen fastsættes efter Mallings vurdering på kr. 84.500.000.

Det bemærkes, at Mallings vurdering alene er gældende i 18 måneder fra den 17. april 2012. Den skal således være fornyet senest den 17. oktober 2013.

Der blev herefter talt nærmere om, hvorvidt der bør indhentes en tredje valuarvurdering for at se hvor den ligger henne i forhold til de 2 andre valuarvurderinger. Der blev afholdt en uforpligtende håndsoprækning herom. Der var 13 ud af de 25 fremmødte andelshavere, der mente, at der skal indhentes en tredje valuarvurdering. Den nye bestyrelse må tage stilling til dette.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2013.

Det blev på generalforsamlingen oplyst, at budgettet ikke havde været delt om, og budgettet er derfor vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Der var på generalforsamlingen enighed om at gennemgå budgettet, selvom det ikke havde været omdelt forinden.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Der var en nærmere debat om udgiften til vedligeholdelse, og der var på generalforsamlingen enighed om at forhøje udgiften til den løbende vedligeholdelse fra kr. 200.000 til kr. 500.000 i budgettet for 2013.

Med ovenstående ændring kunne dirigenten konstatere, at budgettet var énstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om betaling af tøjvask sker over boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og Peter Lykke Bundgård forklarede nærmere herom. Bestyrelsen har indhentet et tilbud på det nødvendige anlæg fra Miele. Det koster ca. kr. 40.000.

Forslaget gik hurtigt til afstemning, og det blev énstemmigt vedtaget at indkøbe det nødvendige anlæg fra Miele, således at betaling af tøjvask fremover sker over boligafgiften.

b. Forslag fra bestyrelsen om at ansætte andelshavere til trappevask i foreningen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og Peter Lykke Bundgård forklarede nærmere herom. Foreningen håber med forslaget at kunne spare penge. Stillingen vil blive slået op, og alle vil kunne søge stillingen. Flere

andelshavere gav udtryk for, at der eventuelt bør ansættes flere end 2 andelshavere, der skal vaske trapperne.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

c. Forslag fra bestyrelsen om opsætning af røgalarmer i alle lejligheder.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og Peter Lykke Bundgård forklarede nærmere herom. Foreningen har fået et tilbud med et system, der er knyttet over strømmen. Flere andelshavere mente, at dette er for dyrt, og at foreningen bør købe dem med batterier i stedet. Der var en nærmere debat herom. Foreningen bør eventuelt også købe røgalarmer til bagtrapperne.

Før afstemningen blev forslaget ændret til, at der indkøbes en alarm på batteri til hver andelshaver, og at bestyrelsen ser nærmere på, hvilken løsning der skal etableres på bagtrapperne. Med denne ændring blev forslaget sat til afstemning, og blev énstemmigt vedtaget.

d. Forslag fra bestyrelsen om mødepligt for alle andelshavere ved foreningens arbejdsdage.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede forslaget, og forklarede at foreningen allerede har vedtaget, at der er mødepligt for alle andelshavere ved foreningens arbejdsdage. Dette fremgår af vedtægternes § 3, afsnit 9. Bestyrelsen var af den opfattelse, at nogle andelshavere var undtaget, men dette fremgår ikke af den vedtagne bestemmelse. Som bestemmelsen er vedtaget, er der mødepligt for alle andelshavere ved foreningens arbejdsdage.

Forslaget gik derfor ikke til afstemning.

e. Forslag fra bestyrelsen om at hver andelshaver betaler kr. 250 om måneden, som tilbagebetales hvis man deltager i 2 ud af 3 arbejdsdage om året.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder det blev foreslået, at dem der er over 65 år også skal betale beløbet. Disse personer er dog undtaget i henhold til § 3, afsnit 9. Det giver ikke mening, at de er fritaget, men i øvrigt skal betale. Det vil derfor kræve en vedtægtsændring, hvis dem over 65 år ikke skal være fritaget.

Der blev i øvrigt gjort opmærksom på, at det ikke er 2 ud af 3 arbejdsdage om året, men 2/3 af foreningens arbejdsdage.

Forslaget gik herefter til afstemning, og blev vedtaget med 14 stemmer for, 4 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod. På dette tidspunkt af generalforsamlingen kunne der alene optælles 20 stemmer, da enkelte andelshavere

havde forladt generalforsamlingen. Det blev således vedtaget, at hver andelshaver betaler kr. 250 om måneden, som tilbagebetales hvis man deltager i 2/3 af foreningens arbejdsdage om året.

f. Forslag fra bestyrelsen om at den særskilte ret for de andelshavere, der meldte sin ind i foreningen ved stiftelsen til tidsubegrænset fremleje, ophører.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og Peter Lykke Bundgård forklarede, at bestyrelsen gerne vil have flere aktive andelshavere. Der er for mange tidsubegrænsede fremlejemål i ejendommen, som er et stort problem.

Der var en nærmere debat om, hvorvidt de oprindelige andelshavere fra den ekstraordinære generalforsamling, hvor forslaget skal vedtages endeligt, så skal have mulighed for at fremleje/fremlåne sin bolig i 3 år. Der var nogle andelshavere, der mente, at denne mulighed kun skal bestå i 1 år fra den ekstraordinære generalforsamling.

Selve forslaget om at fjerne retten for de oprindelige andelshavere, blev sat til afstemning og blev foreløbigt vedtaget med 20 stemmer for, 1 stemme imod og 1 der hverken stemte for eller imod. Det blev således vedtaget, at den særskilte ret for de andelshavere, der meldte sig ind i foreningen ved stiftelsen, tidsubegrænset fremleje nu skal ophøre.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, vil der enten blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget vil der kunne vedtages i uændret form, uanset hvor mange andelshavere, der er til stede.

Der blev herefter gennemført en afstemning om, hvor længe de oprindelige andelshavere skal have lov til at fremleje/fremlåne boligen efter den ekstraordinære generalforsamling, og ved en afstemning blev det konstateret, at der var flertal for, at de oprindelige andelshavere, efter den ekstraordinære generalforsamling, kan fremleje/fremlåne sin bolig i 3 år, men kun for de eksisterende lejeaftaler, således at fremleje/fremlån skal ophøre, hvis fremlejemålet/fremlånet ophører.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet formulering som tilføjes vedtægternes § 12, 1. afsnit.

”Ovenstående rettighed er alene gældende efter ekstraordinær generalforsamling efteråret 2013 for eksisterende lejeaftaler, således at de oprindelige andelshavere herefter alene kan fremleje/fremlåne sin bolig i 3 år. Efter de 3 år ophører retten til tidsubegrænset fremleje og retten til tidsubegrænset fremleje ophører ligeledes, hvis det eksisterende fremlejemål/fremlån ophører.”

g. Forslag fra Tom Bendtsen om at bestyrelsen skal undersøge mulighederne for etablering af individuelle vandmålere.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og Tom Bendtsen forklarede nærmere herom. Udgiften til vand er meget høj.

Forslaget gik hurtigt til afstemning, og forslaget blev vedtaget med 21 stemmer for, 1 stemte imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

h. Forslag fra Tom Bendtsen om at bestyrelsen skal undersøge mulighederne for etablering af individuelle varmemålere.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og Tom Bendtsen forklarede nærmere herom. Den nuværende fordeling er ikke rimelig. Forslaget gik hurtigt til afstemning, og forslaget blev vedtaget med 21 stemmer for, 1 stemte imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

i. Forslag fra Tom Bendtsen om varmeregulering om natten/sommeren.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og Tom Bendtsen oplyste, at det er et forslag om, at det alene undersøges, om der kan laves varmeregulering om natten/sommeren.

Med ovenstående ændring blev forslaget énstemmigt vedtaget.

j. Forslag fra bestyrelsen om at foreningen skal begære lejligheden 13B, 2. tv. på tvangsauktion.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og Peter Lykke Bundgård forklarede, at foreningen har haft mange fremvisninger af lejligheden.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bemærkede, at foreningen eventuelt vil få pant-haveren til at begære tvangsauktionen, således at foreningen ikke skal stå med dette arbejde.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

- k. Forslag fra bestyrelsen om at der hvert år bevilliges kr. 10.000 til dækning af udgifter til telefon, printer, andre småting og eventuelt en middag for bestyrelsen.**
-

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget.

Forslaget gik hurtigt til afstemning og blev énstemmigt vedtaget.

- l. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen kan få professionel hjælp til bekæmpelse af svampen i kælderen.**
-

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og Peter Lykke Bundgård forklarede, at bestyrelsen troede, at forslaget ville blive aktuelt. Det er blevet vurderet, at svampen i kælderen ikke er farlig. Bestyrelsen får svaret på prøver kort efter generalforsamlingen. Bestyrelsen vil dog gerne have mandatet alligevel.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

6. Valg af bestyrelsen.

Som formand for 1 år nyvalgte Nikolaj Engrob.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år nyvalgte Martin Walsøe, Martin Kaimer og Thomas Venøbo.

Som suppleanter for 1 år nyvalgte Maria Grande og Sandra Meinecke.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Nikolaj Engrob (formand), Anders Straarup, Martin Walsøe, Martin Kaimer og Thomas Venøbo.

7. Valg af repræsentant til gård- og passagelaug.

Som repræsentanter til gårdlauget genvalgte Peter Lykke Bundgård og Karen Jørgensen.

Som repræsentant til passagelaugene genvalgte Peter.

8. Eventuelt.

Der blev herefter talt nærmere om de 3 debatpunkter i bilag 3.

Ad 1 Foreningen finder ud af opgangsrenoveringen i opgang D.

Ad 2 Der er ikke meget plads til opmagasinering på loftet. Foreningen kan eventuelt inddrage uudnyttet plads til opbevaring. Der var enighed på generalforsamlingen om, at bestyrelsen skal se nærmere på mulighederne.

Ad 3 Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde kort for ejerskabet til hoveddørene ind til lejlighederne. Det er andelsboligforeningen, der ejer disse døre, og andelshaverne må ikke selv udskifte disse. Andelshaverne har dog vedligeholdelsespligten af den indvendige side af dørene ind til lejligheden.

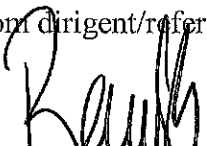
Der lød en tak til den afgående bestyrelse.

Bestyrelsesmedlem Martin Walsøe oplyste, at bestyrelsen eventuelt kan indhente tilbud på udskiftning af dørene ind til lejlighederne, hvor andelshaverne kan vælge at få dem udskiftet, og udgiften så returneres til andelsboligforeningen ved salg. Dette kan eventuelt tages op på en senere ekstraordinær generalforsamling.


Intet yderligere at protokollere.

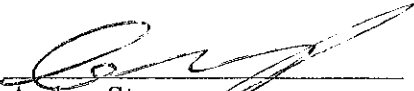
Generalforsamlingen hævet kl. 23.41.

Som dirigent/referent:

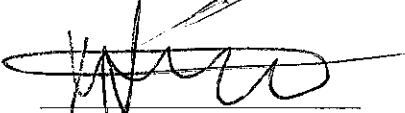

Bente Skovgaard Alsig


I bestyrelsen:


Nikolaj Engrob (formand)


Anders Straarup


Martin Kaimar


Martin Walsøe


Thomas Venøbo

Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 - 13H

Budget 2013

| | |
|------------------------------|------------------|
| Beboelsesleje | 250.000 |
| Erhvervsleje | 170.000 |
| Boligaftgift | 3.044.000 |
| Modernisering | 240.000 |
| Fortjeneste ny andel | 150.000 |
| Tilgodehavende Heidi | 200.000 |
| Vaskeriindtægter | 25.000 |
| Indtægter i alt | 4.079.000 |
| Renter | |
| Renter af bankkonti | 240.000 |
| Prioritetsrenter | 1.327.000 |
| Renter i alt | 1.567.000 |
| Driftsudgifter | |
| Ejendomsskatter | 197.000 |
| Forsikringer | 90.000 |
| Vedligeholdelse, løbende | 200.000 |
| Isenkram, værktøj | 2.000 |
| Abonnementer, serviceaftaler | 55.000 |
| Gårdlaug | 75.000 |
| Kontorhold | 1.500 |
| Snerydning | 12.000 |
| Rengøringsentreprise | 167.000 |
| Renovation, container | 138.000 |
| Rottebekæmpelse | 2.000 |
| Renholdelse af fortov | 6.000 |
| Mødeomkostninger | - 5.000 |
| Vandafgift | 180.000 |
| El | 55.000 |
| Varmeregnskab | 5.000 |
| Valuarvurdering | 9.000 |
| Revision | 14.000 |
| Administration | 137.000 |
| Diverse | 15.000 |
| Driftsudgifter i alt | 1.365.500 |
| UDGIFTER I ALT | 2.932.500 |
| Resultat før afdrag | 1.146.500 |
| Afdrag | 0 |
| Resultat efter afdrag | 1.146.500 |

Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 - 13H

Likviditatesoversigt pr. 31. december 2012

| | | |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Disponible beløb | | |
| Uudnyttet kassekredit | 1.450.661 | |
| Tilgodehavende beboere | 265.940 | |
| Inkassosager | 10.923 | |
| Mellemregning med administrator | 9.770 | |
| Mellemregning med fraflyttede | 56.334 | |
| Mellemregning med bestyrelsen | 4.575 | |
| Mellemregning me lejlighed 20 | 53.093 | |
| Forsikringsager | 43.600 | |
| Periodeafg | 57.579 | |
| Varmeregnskab | 66.237 | 2.018.712 |
| Diverse gældsposter | | |
| Forudbetalt boligafgift | 17.387 | |
| Deposita | 89.218 | |
| Skyldig salgsafregning | 442.135 | |
| Anden gæld | 25.146 | -573.886 |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012 | | 1.444.826 |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2012 | | 913.387 |
| Årets likviditetsmæssige overskud | | 490.839 |
| Ændring i andelskapital | | 40.600 |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012 | | 1.444.826 |

Tilføjelse til vedtægternes § 12, 1. afsnit.

”Ovenstående rettighed er alene gældende efter ekstraordinær generalforsamling efteråret 2013 for eksisterende lejeaftaler, således at de oprindelige andelshavere herefter alene kan fremleje/fremlåne sin bolig i 3 år. Efter de 3 år ophører retten til tidsubegrænset fremleje og retten til tidsubegrænset fremleje ophører ligeledes, hvis det eksisterende fremlejemål/fremlån ophører.”

(Foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 18. juni 2013)

Forslag til behandling på A/B Nørre Allé 13-13H's ordinære generalforsamling den 18. juni 2013

- g. Forslag fra Tom Bendtsen om at bestyrelsen skal undersøge mulighederne for etablering af individuelle vandmålere.
- h. Forslag fra Tom Bendtsen om at bestyrelsen skal undersøge mulighederne for etablering af individuelle varmemålere.
- i. Forslag fra Tom Bendtsen om varmeregulering om natten/sommeren.
- j. Forslag fra bestyrelsen om hvorvidt foreningen skal begære lejligheden 13B, 2. tv på tvangsauktion. Bestyrelsen vil orientere nærmere på generalforsamlingen.
- k. Forslag fra bestyrelsen om at der hvert år bevilges kr. 10.000 til dækning af udgifter til telefon, printer, andre småting og eventuelt en middag for bestyrelsen.
- l. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen kan få professionel hjælp til bekæmpelse af svampen i kælderen.

Debatpunkter til dagsordenens pkt. 8 – eventuelt:

- 1. Trappeopgangsrenovering – hvad gør vi i opgang D?
- 2. Opmagasinerings på loftet.
- 3. Information om hoveddørene.