

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 2008, tirsdag den 20. 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: 30 medlemmer, heraf 6 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Der foretages følgende dagsorden:

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

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

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

Ad dagsordenens punkt 1 – Bestyrelsens beretning.

På bestyrelsens vegne aflagde næstformand, Anders Bechgaard beretning.

Arbejdsweekend var afholdt, men desværre kun med 14 fremmødte, idet 34 var udeblevet, hvilket var usolidarisk og kunne være dyrt for foreningen. Medlemmerne opfordredes til at komme med forslag til, hvorledes arbejdsdagene kunne afvikles, ligesom Anders Bechgaard mindede om, at det samtidig var hyggeligt at deltage. Opkrævning af gebyr for manglende deltagelse var overvejet.

Det gav problemer for rengøringen af trapper, at der lå og flød så mange reklamer, hvilket rengøringsselskabet havde påtalt.

Medlemmerne opfordredes til at give besked, evt. pr. mail, hvis der var forhold, som skulle ordnes, f.eks. en vaskemaskine, der var i stykker, eller manglende lys, eller hvis der var kommet graffiti på en væg.

Indhakket ved Nørre Alle var nu gågade, og parkering var ulovlig.

Beboerne opfordredes til, at holde døre til gård og gade låst for at undgå uvedkommende. Nogle af beboerne var generet af rygning på bagtrapper og i kælder, og rygerne burde gå ud i gården.

Cykelstativer var etableret, idet cykler ikke måtte sættes op ad husmuren.

For at forbedre ordningen med turnusvask var det foreslået at indføre et skema og Anders Bechgaard mindede om, at beboerne ikke måtte vaske om natten.

Nicolai Giødesen oplyste supplerende, at foreningens forsikringsselskab Codan havde påtalt, at der skete for mange skader på ejendommen, og at Codan derfor kunne blive nødsaget til at hæve præmien, hvilket foreningen gerne ville undgå, og medlemmerne opfordredes derfor til at passe godt på deres ejendom.

Endelig drøftedes risikoen for funderingsskader og revner fra naboens byggeri – der var opsat følere, og bestyrelsen var opmærksom på problemet. Det kunne evt. være relevant at foretage en fotoregistrering.

Anders Bechgaard mindede om, at der var sat spærring på varmen i fællesbadet, idet brugerne skulle huske at skrue ned for varmen og lukke døren, når de var færdige.

Generelt burde dørene til foreningens vaskerum holdes låst, idet nogle af de tilstedeværende dog oplyste, at der måske manglede ventilation eller rensning af et ventilationsfilter.

Varmen blev i øvrigt slukket fra ca. 1. juni til ca. 1. september for at spare på varmeudgiften.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet for 2007 i hovedposter. Det udviste et driftsunderskud på kr. 310.401,00, som overførtes til egenkapitalen, hvilket bl.a. skyldtes en øget renteudgift.

Andelsværdien var på grundlag af en ejendomsmægler -og valuarvurdering på kr. 89 millioner steget til kr. 8.019,31 pr. m2.

Mht. restancen på kr. 9.057,00 på side 6, vedrørte den især 1 andelshaver, som af samme grund var blevet ekskluderet.

Mht. andelsværdien oplyste Nicolai Giødesen, at lejlighederne skønnedes rigeligt at være dette værd, pga. ejendommens gode beliggenhed og rimelige boligafgift, ligesom en yderligere stigning i andelsværdien kunne forventes, bl.a. som følge af forbedringerne af hele kvarteret, inkl. naboens byggeri.

Samtidig mindede bestyrelsen om, at renoveringen havde medført nye dørtelefoner, kloakker, trappelys, el-installationer og kælderdøre.

Herefter blev årsregnskabet 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 2008, som på basis af den nuværende boligafgift udviste et underskud på kr. 318.217,00.

Den budgetterede erhvervslejeindtægt forventedes at stige over de næste 4 år, iflg. vurdering fra ejendomsmæglerfirmaet Butikskompagniet. Men herudover burde boligafgiften stige, dog ikke mere end nødvendigt, hvilket drøftedes nærmere. Det blev besluttet at inddække underskuddet gradvist, således at boligafgiften steg med kr. 48,78 (til kr. 748,78) pr. m2 årligt fra 01.07.08 uden tilbagevirkende kraft og igen fra 01.01.09 (til kr. 797,56 pr. m2), medmindre der inden da blev solgt yderligere én lejlighed i forhold til det budgetterede salg.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt, idet 1 dog tilkendegav, hverken at stemme for eller imod.

Bestyrelsen bekræftede samtidig, at áconto varmen blev opkrævet differentieret, dvs. under hensynstagen til lejlighedens beliggenhed.

Ad dagsordenens punkt 4. – Forslag.

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes §1 (navneændring) og konsekvensrettelse af §2 og §4 blev enstemmigt godkendt. Da forslaget krævede kvalificeret flertal, og da 2/3 af medlemmerne ikke var tilstede kan forslaget først vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 af de tilstedeværende, uanset hvor mange der mødte.

Bestyrelsens forslag vedr. husordenen.

Bestyrelsen henviste til den udsendte husorden og bemærkede, at der desværre er ganske bestemte beboere, som ikke følger husordenen, som derfor bør strammes op. I øvrigt manglede der kælderrum, som burde klargøres, f.eks. på en arbejdsweekend og en af de tilstedeværende gav udtryk for, at det generede, hvis nogle luftede sengetøj.

Endvidere henstilledes, at rygning på trapperne blev undgået.

Som nyt punkt hhv. 13 og 14 blev det tilføjet, at trapperne ikke må bruges som rygerum, og at alle døre til fællesarealer skal holdes aflåst.

Med disse to tilføjelser blev husordenen herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5. – Valg af bestyrelse.

Til formand for foreningen genvalgtes enstemmigt:

Heidi Giedo Andersen, Nørre Alle 13A, 2. th. (1 år)

Til bestyrelsen i øvrigt genvalgtes og valgtes enstemmigt:

Heini Sørensen, Nørre Alle 13F, st. (2 år)

Tom Bendtsen, Nørre Alle 13C, 1. th. (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

Anders Bechgaard, Nørre Alle 13D, 1. th.

Lars A. Nielsen, Nørre Alle 13A, st. th.

Til hhv. 1. og 2. suppleant genvalgtes enstemmigt:

Freja Johnsen, Nørre Alle 13B, 1. th.

August Højmark-Jensen, Nørre Alle 13F, 4. th.

Ad dagsordenens punkt 6. – Orientering om projektet.

Bestyrelsen og Nicolai Giødesen oplyste, at tagprojektet ikke blev til noget, fordi det indebar for store og dyre indgreb i den øverste etage, som ikke uden videre kunne bære en etage med indretning af tagboliger.

Dette tog generalforsamlingen enstemmigt til efterretning med bemærkning, at andelshavere i øverste etage gerne måtte foretage knopskydning efter nærmere aftale med bestyrelsen, som var bemyndiget til at give den endelige bemyndigelse hertil, og med betaling af andelsværdi og boligafgift, men evt. med 1 års huslejefrihed, mens de pågældende andelshavere foretog den nødvendige indretning.

Foreningen kunne evt. ofre kr. 5-10.000,00 på at få udarbejdet en byggeteknisk vejledning, hvilket generalforsamlingen ligeledes tog enstemmigt til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 7. – Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Det blev klart tilkendegivet af generalforsamlingen, at den udsendte turnusordning for vaskeriet var en dårlig idé. Heini Sørensen oplyste, at beboerne evt. kunne bruge det andet vaskeri, hvis det første vaskeri var optaget – nøglen passede begge steder.

Mht. altanudvalg oplyste Freja Johnsen, at den havde indstillet sit arbejde, idet planerne var lagt på hylden,

Mht. festudvalg tilkendegav generalforsamlingen, at det var en god idé med en sommerfest via gårdlauget, og andelshaverne opfordredes til, efter aftale med bestyrelsen, at tilmelde sig gårdlaugets bestyrelse, som repræsentant for foreningen,
Et spørgsmål om en væg, som var revnet/sunket, blev drøftet, og Heini Sørensen oplyste, at der var sat ekstra jern ind for 2-3 år siden, og at der herefter nok ikke mere var noget akut problem.

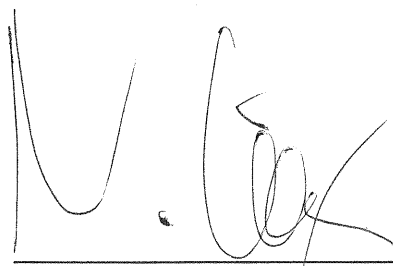
Generalforsamlingen opfordrede f.eks. 5 andelshavere til at slå sig sammen i en gruppe og indkøbe billige materialer til at etablere kælderrum efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Anders Bechgaard oplyste, at hver opgang kunne få 1 eller 2 kælderrum til deling, og bestyrelsen burde føre en liste over de medlemmer, som etablerede kælderrum.

Generalforsamlingen opfordrede til indhentning af tilbud på nye hoveddøre og til at oprette ventelister, således at 2. gangs købere skal sælge efter en sådan liste, idet bestyrelsen var bemyndiget til at fastsætte et årligt gebyr herfor, f.eks. 200,00 kr.

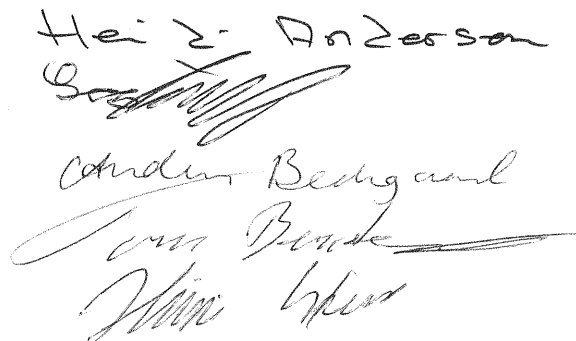
Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.10.

Som dirigent og referent:



Nicolai Giødesen

Som bestyrelse:



Heidi Giedo Andersen
Anders Bechgaard
Lars A. Nielsen
Tom Bendtsen
Heini Sørensen