

Nicolai Giødesen, advokat (H)

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

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

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2012, tirsdag den 15. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 13-13H. Generalforsamlingen afholdtes i Sankt Johannes Stiftelsen, Blegdamsvej 1B indgang ved Johannesgården, 2200 København N.

Til stede var: 36 andelshavere, 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 regnskabets 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.

Foreningens formand Peter Lykke Bundgård bød velkommen.

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

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

Ad dagsordenens punkt 1 – Bestyrelsens beretning.

Peter Lykke Bundgård udtrykte glæde over det flotte fremmøde og bød de nye andelshavere velkommen, hvorefter han gennemgik den skriftlige bestyrelsesberetning, som vedlægges referatet.

Supplerende opfordrede Peter Lykke Bundgård de tilstedeværende til efter generalforsamlingen at gå over og se en af de nymalede opgange.

Nicolai Giødesen orienterede supplerende om sagen vedr. foreningens tidligere formand Heidi Giedo Andersen, som var ekskluderet på grund af stor restance mm.

Administrationen havde igennem lang tid forsøgt at sælge lejligheden i fri handel, men på grund af mange problemer med flere panthavere i lejligheden så det ikke ud til at lykkes, og en af panthaverne skulle formodentligt sætte lejligheden på tvangsauktion. Foreningen kunne under alle omstændigheder regne med at få dækket 1 års restance, og resten ville Nicolai Giødesen forsøge at inddrage ved retslig inkasso på foreningens vegne.

Peter Lykke Bundgård oplyste at foreningen burde have nye vedtægter, hvilket i givet fald kunne fremlægges på en ny generalforsamling, og generelt opfordrede han medlemmerne til at komme med gode ideer til vedligeholdelse og renholdelse af trapperne.

Det var bestyrelsens vision at få etableret en god, lovlig og stabil udvikling for foreningen og få styr på beboerne og deres køb og salg herunder fremlejemål, som skulle godkendes af bestyrelsen. Endvidere bekræftede Peter Lykke Bundgård at bestyrelsen agtede at udforme en velkomstmappe med alle praktiske oplysninger til nye andelshavere.

En af de tilstedeværende præciserede at det efterhånden hastede at få godkendt mulighederne for forældrekøb i vedtægterne, og en anden af de tilstedeværende bemærkede, at det virkede som om rengøringen var sparet væk – så ringe blev det udført.

Herudover udtrykte generalforsamlingen en stor tak til bestyrelsen for de mange kræfter, de lagde i arbejdet for foreningen.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

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

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Regnskabet var uden forbehold for revisors side og udviste et driftsoverskud på kr. 357.297, som overførtes til formuen.

Restancen udgjorde kr. 188.797, hvilket især skyldtes sagen vedr. den tidligere formand.

På forespørgsel oplyste Nicolai Giødesen og Peter Lykke Bundgård at den indtægtsførte moderniseringsydelse på ca. kr. 254.000 vedrørte de ydelser som andelshaverne betalte for tidligere moderniseringer i deres lejligheder, og at disse ydelser kun skulle betales i 10 år, dvs. 3 år endnu.

Den samlede indtægt af moderniseringsydelser i 2011 var faldet med kr. 80.000 ift. året før, på grund af indfrielse af forbedringsmellemværendet fra 2 andelshaveres side, idet det var muligt for andelshaverne, fx i forbindelse med salg, at indfri deres restmellemværende kontant.

Med hensyn til udgiftsposten renholdelse og vicevært på ca. kr. 352.000 oplyste Peter Lykke Bundgård, at den ikke opfattede udgift til vicevært, men bla. snerydning og rengøring på trapperne efter byggearbejder, og at det store overskud bla. skyldtes foreningens fortjeneste på salg af en andelsbolig og salg af loft på ca. kr. 214.000.

Nicolai Giødesen gennemgik et regnskabstillæg, som blev omdelt, vedr. andelsværdiberegningen, hvoraf fremgik at der var hensat kr. 1 million til vedligeholdelse i note 10. Andelskronen var derfor faldet fra 9,24 til 8,59 svarende til kr. 6.010,54 pr/m², hvilket skønnedes fornuftigt idet formålet var at sikre en stabil drift, således at foreningen kunne tillade sig, at bruge op til kr. 1 million på fx trappeopgangene uden at ødelægge driften. Hensættelsen var ikke udtryk for, at beløbet fandtes på fx en bankkonto, men der var mulighed for at trække beløbet på foreningens kassekredit. I øvrigt var andelsværdien baseret på en valuarvurdering af 17/04-2012, som på grund af den generelle krise på ejendomsmarkedet var faldet til kr. 84,5 million i forhold til 87,5 million ultimo 2010.

Supplerende oplyste Peter Lykke Bundgård, at foreningens salg af de resterende udlejede lejligheder som andelsboliger ville nedbringe foreningens træk på kassekrediten, hvilket også var vigtigt, og Nicolai Giødesen oplyste, at der var en begrænset personlig hæftelse dvs. prorata hæftelse på bankgælden og ikke nogen personlig hæftelse på kreditforeningsgælden.

Herefter blev årsregnskabet inkl. det omdelte tillæg og inkl. andelsværdien på kr. 6.010,54 pr /m² enstemmigt godkendt.

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

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte budget.

Peter Lykke Bundgård mindede om, at der ikke siden foreningens stiftelse var sket nogen stigning i boligafgiften, hvilket havde været den gamle bestyrelses politik, men at der nu var behov for en stigning på de budgetterede 20 % fra 01/06-2012 af hensyn til en forsvarlig vedligeholdelse og genopretning af ejendommen og driften. Det var endvidere hensigten at ajourføre boligafgiften hvert år fremover med små, men fornuftige stigninger. Nicolai Giødesen oplyste, at han som administrator bakkede fuldstændigt op om bestyrelsens holdning, og anbefalede derfor også den foreslåede stigning, hvilket samtidig ville forøge foreningens kreditværdighed.

Herudover var det formålet med stigningen at forberede rentestigninger på kreditforeningslånet og på et gunstigt tidspunkt at omlægge kreditforeningslånet til et fastforrentet lån og indtil da at benytte de kommende overskud til at nedbringe bankgælden. Dette gjalt også den besparelse, som foreningen havde opnået ved seneste rentefastsættelse på BRF lånet fra 01/04-2012, idet renten var faldet fra 2,09 % til pt. 1,77 %.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Endvidere drøftedes det udsendte vedligeholdelsesbudget for ejendommen, hvilket Peter Lykke Bundgård kommenterede, hvorefter det enstemmigt blev taget til efterretning således at bestyrelsen kan planlægge vedligeholdelsen ud fra dette budget.

Supplerende oplyste Peter Lykke Bundgård at foreningens medlemmer selv kunne udføre mange af arbejderne, og derved spare mange penge, og bestyrelsesmedlem Karen Jørgensen tilføjede, at trappeopgangene kunne renoveres indenfor det hensatte beløb på

kr. 1 million, fordi medlemmerne selv udførte en del af arbejdet, og ellers kunne det løbe op i kr. 3,5 million.

Endelig blev der udtrykt ønske om på længere sigt at etablere tagterrasse og måske altaner.

Ad dagsordenens punkt 4. – Forslag.

Følgende forslag forelå fra bestyrelsen, idet der generelt henvistes til forslagene i generalforsamlingsindkaldelsen.

b) Ændring af vedtægternes § 3 og § 12 (forældrekøb):

Ændringerne, som havde til hensigt at muliggøre forældrekøb, var vedtaget på en tidligere generalforsamling, hvor der ikke var tilstrækkeligt fremmødte.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget, og var således vedtaget med kvalificeret flertal.

a) Vedtagelse af vedtægtsændring vedr. § 3, stk. 1 (vedrørende køb på tvangsauktion):

Nicolai Giødesen oplyste, at der var tale om en ny bestemmelse, som skulle muliggøre at fx banker og andre panthavere skulle kunne forsvare deres pant, når andelshavere havde optaget lån i deres lejligheder, og således kunne købe lejlighederne på tvangsauktion og blive medlem af foreningen, indtil de blev videresolgt, og det havde blandt andet betydning for den formodentlig kommende tvangsauktion over den tidligere formands lejlighed.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c) Ændring af vedtægternes § 3 (vedrørende pligt til deltagelse i arbejdsdage og gebyr ved manglende deltagelse):

Peter Lykke Bundgård oplyste, at foreningen i forvejen havde praktiseret en bestemmelse herom, men at betaling af gebyr for manglende deltagelse ikke kunne gennemføres, hvis de pågældende medlemmer nægtede at betale. Dette ville med denne vedtagelse kunne gennemføres som betalingsmisligholdelse for nye medlemmer fra vedtagelsen af vedtægtsændringen. Det var hensigten at lade generalforsamlingen fastsætte udeblivelsesgebyret og foreløbigt at fastsætte det til et par hundrede kroner.

Forpligtelsen til at deltage i arbejdsdage blev principielt drøftet, og bestyrelsen præciserede, at foreningen sparede mange penge ved selv at udføre arbejdet, og at det samtidig fremmede det sociale sammenhold, og at de ældre beboere under alle omstændigheder var velkomne til at deltage, fx med at lave kaffe til de andre.

Følgende ændringer til forslaget aftaltes: "3 ud af 5 årlige beboerarbejdsdage" ændres til "2/3 af de årlige beboerarbejdsdage". Endvidere tilføjes: "beboerarbejdsdagene skal varsles skriftligt med mindst 1 måneds varsel".

Med disse 2 ændringer blev forslaget enstemmigt vedtaget.

I fortsættelse af den enstemmige vedtagelse blev erklæring fra de tilstedeværende om at respektere vedtagelsen omdelt og underskrevet, således at bestemmelsen kunne få bindende virkning for både nuværende og fremtidige andelshavere.

d) Ændring af vedtægternes § 29, 1. afsnit (vedrørende udvidelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer):

Peter Lykke Bundgård bemærkede at det kunne være praktisk med op til 5 bestyrelsesmedlemmer udover formanden pga. de mange forestående opgaver.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Nicolai Giødesen bemærkede som dirigent, at de sidste 3 forslag, som krævede kvalificeret flertal, var enstemmigt vedtaget, men grundet manglende fremmøde skulle forelægges på en ny generalforsamling, hvor de endeligt kunne vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der mødte.

e) Knopskydning:

Peter Lykke Bundgård henviste til den udsendte aftale, og oplyste at foreningen tidligere havde solgt loftsareal, og nu ønskede bestyrelsen at få godkendt en aftale vedr. loftet over lejligheden 13D, 4.tv. på basis af 25 % af maksimalt andelsværdi pr/m² som købesum, og derefter 50 % af bolig afgiften pr/m².

Den pågældende køber oplyste, at højden i loftsrummet ville blive mindre, når der blev lagt nyt gulv på.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

f) Forslag til skift af administrator, vurderingsmand og revisor:

Peter Lykke Bundgård oplyste, at flere medlemmer havde ytret ønske om at skifte administrator, vurderingsmand og revisor. Bestyrelsen valgte selv valuar, og valg af revisor skulle under alle omstændigheder foretages.

Med hensyn til spørgsmålet om skift af administrator havde han og et bestyrelsesmedlem torsdagen før haft et møde med Nicolai Giødesen med henblik på opstramning af samarbejdet, hvilket han havde lovet, ligesom bestyrelsen havde konstateret at den daglige administration blev varetaget af en god medarbejder. Peter Lykke Bundgård ønskede ikke at trække forslaget tilbage, men ændrede forslaget således, at bestyrelsen blev bemyndiget til at indhente andre tilbud på administration, og samtidig forhandle med Nicolai Giødesens administration for at give ham mulighed for at forblive som administrator, hvorefter bestyrelsen var bemyndiget til at træffe den endelige beslutning.

Nicolai Giødesen anbefalede generalforsamlingen at give bestyrelsen bemyndigelsen denne gang, og oplyste at han i forbindelse med den forestående opstramning af foreningens drift havde lovet bestyrelsen at give 10 % i rabat på honoraret. Samtidig bekræftede han og Peter Lykke Bundgård at administratorvalg fremover var et generalforsamlingsanliggende.

Med disse bemærkninger blev bemyndigelsen enstemmigt givet til bestyrelsen.

Ad dagsordenens punkt 5. – Valg af bestyrelse.

August Højmark-Jensen ønskede ikke genvalg, og blev takket for sin indsats i bestyrelsen.

Som medlem af bestyrelsen og suppleanter til bestyrelsen genvalgte og valgte enstemmigt:

Karen Jørgensen, Nørre Alle 13G, 3. th.

Anders Straarup, Nørre Alle 13F, 4. tv.

Martin Walsøe, Nørre Alle 13A, 3. th.

Lars Buur Bækgaard, Nørre Alle 13B, st. tv.

Herudover består bestyrelsen af:

Anette Rafen Ottzen, Nørre Alle 13, 2. th. (indtrådt som tidligere suppleant)

Lene Hummelshøj Jørgensen, Nørre Alle 13C, 4. tv.

Peter Lykke Bundgård, Nørre Alle 13C, 3. th.

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til at konstituere sig med formand, øvrige bestyrelsesposter samt 1. og 2. suppleant.

Samtidig bemyndigedes bestyrelsen enstemmigt til at vælge statsautoriseret revisor.

Ad dagsordenens punkt 6. – Eventuelt.

Renoveringen af trappeopgangene blev drøftet, og de forskellige tovholdere i de respektive opgange orienterede om resultatet, og hvordan arbejdet i øvrigt var gået.

I tvivltilfælde kunne Karen Jørgensen kontaktes, da hun kunne formidle forbindelsen til trappehåndværkerne.

Endvidere drøftedes farvevalget, hvilket i sidste ende bestemmes af bestyrelsen.

Med hensyn til brug af vaskeriet henstilledes det til beboerne at overholde vasketiderne, men med mulighed for at overtage en vasketur, hvis den pågældende beboer ikke havde taget sin vasketur i brug 15 minutter efter. Bestyrelsen overvejer at udfærdige en ny procedure med et nyt skema med henblik på godkendelse på en ny generalforsamling.

En af de tilstedeværende påtalte de mange nøgler til vaskekælderen, som cirkulerede,

men bestyrelsen oplyste at det ville være svært at håndtere en ordning med kun én nøgle.

På forespørgsel bekræftede bestyrelsen, at den sammen med sin arkitekt var opmærksom på mulighederne for at søge legater eller den kommunale forskønnelses pulje.

Endvidere blev det noteret at medlemmer, som var interesserede i at overtage trappevasken var velkomne til at henvende sig til bestyrelsen.

Endelig valgtes følgende repræsentanter for gårdlauget: Oskar Svane Olesen (Nørre Alle 13G, 3. tv.), Peter Lykke Bundgård (Nørre Alle 13C, 3. th.) og Danielle V. Pedersen (Nørre Alle 13, 3. tv.)

Generalforsamlingen blev hævet kl. 22:00

Som dirigent og referent:

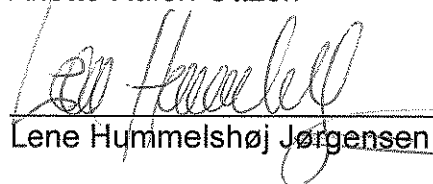



Nicolai Giødesen

Som bestyrelse:


Peter Lykke Bundgård

Karen Jørgensen


Anette Rafen Ottzen
Lene Hummelshøj Jørgensen
ANDERS STRAARUP