

Nicolai Giødesen, advokat (H)  
Hella Hammerby, advokat

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 2006, mandag den 6. marts kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 13-13H

Til stede var: 50 medlemmer, svarende til 80,65%, heraf 6 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra Administrationen

Der foretages følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Orientering om foreningens økonomi, herunder godkendelse af ajourført andelsværdi.
3. Orientering og godkendelse af diverse renoveringsarbejder.
4. Indførelse af fælles arbejdsweekends 1 til 2 gange årligt.
5. Beslutning vedr. 2 eksklusioner.
6. Beslutning vedr. moderniseringstillæg.
7. Eventuelt.

### **Ad dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent.**

---

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

Samtidig valgtes advokat Nicolai Giødesen til referent.

### **Ad dagsordenens punkt 2 – Orientering om foreningens økonomi, herunder godkendelse af ajourført andelsværdi.**

---

Nicolai Giødesen oplyste at foreningen havde opnået et større lån hos BRF end forudsat, hvilket var udtryk for at ejendommen blev vurderet til en højere værdi end købesummen.

Lånet var hjemtaget den 25. oktober af det advokatfirma, som havde stiftet foreningen, og Nicolai Giødesen havde kontrolleret at foreningen havde opnået et særdeles billigt bidrag til kreditforeningen på 0,26%.

Der kunne forventes en vis rentestigning på lånet fremover, men formodentlig ikke med nogen væsentlig indflydelse på foreningens økonomi.

Bestyrelsesmedlem Heini Sørensen oplyste at de afsatte håndværkerudgifter på 2.250.000 kr. var for højt vurderet, hvilket bestyrelsen ville orientere nærmere om under punkt 3.

Nicolai Giødesen oplyste at han på basis af den forbedrede drift af ejendommen og forventet ophævelse af forsikringssselskabets forbehold samt de generelle prisstigninger på udlejningsejendomme siden den forrige valuarvurdering i september 2005 havde indhentet en ny valuarvurdering på 72,2 mio. kr.

På basis heraf, og stadig med en forsigtig hensættelse til en vedligeholdelses- og kursreguleringsfond, kunne den nye andelskroneværdi herefter beregnes til ca. kr. 2.525 pr. m<sup>2</sup>. Beregningen ville udsendt sammen med referatet. Næste valuarvurdering ville herefter finde sted på basis af årsregnskabet status pr. 31.12.2006 og blive fremlagt til godkendelse på foreningens førstkommende ordinære generalforsamling i foråret 2007, hvor andelskronen forventes at stige igen.

Herefter blev orienteringen samt den ajourførte andelsværdi på ca. kr. 2.525 m<sup>2</sup> efter disse retningslinier enstemmigt godkendt og med omgående ikrafttræden.

### **Ad dagsordenens punkt 3 – Orientering og godkendelse af diverse renoverings arbejder.**

---

Foreningens næstformand, Anders Bechgaard, oplyste på bestyrelsens vegne, at det var hensigten at udføre de mest presserende arbejder, som var inkluderet i det budgetterede beløb på kr. 2.250.000, og som ikke ville medføre stigning i boligafgiften. Det drejer sig om følgende arbejder:

- Lys på køkkentrapperne.
- Nye hoveddøre med dørtelefoner.
- Nyt lys i kælderen med energibesparende følere.
- Indlæggelse af internet/bredbånd incl. kabel tv. Bestyrelsen ville vende tilbage med nærmere orientering herom, når leverandør var valgt, og de endelige vilkår afklaret. Selve indlæggelsen var således inkluderet i boligafgiften, men herudover skulle beboerne individuelt vælge og betale for den pakkeløsning, som de måtte ønske. I samme forbindelse ville det gamle antenneanlæg blive nedlagt.

Taget var i rimelig god stand, og kunne ligesom kælderen vente til f.eks. næste år med at blive renoveret.

Med hensyn til ventilationen manglede der blot opsætning af nogle enkle ventilatorer, hvorefter forsikringen forventes at godkende det.

Heini Sørensen oplyste supplerende, at et mindre kloakarbejde til ca. kr. 60.000 allerede var igangsat på ejendommen, og at kommunen i forbindelse med dens kommende byfornyelse af gaden forventedes at renovere kloakken ude i gaden.

Endvidere overvejede bestyrelsen at lade opgangene male, muligvis næste år.

En af de tilstedeværende oplyste, at der i opgang E var et højt trin ned og bestyrelsen ville overveje at opsætte et midlertidigt ekstra trin.

Med hensyn til genopførelse af cykelskur i stedet for det gamle var det lidt svært, fordi der var brandvej det pågældende sted. Endelig oplyste bestyrelsen at den kommunale byfornyelse forventedes at gå i gang i sommeren 2007.

Orienteringen og de omtalte arbejder blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Ad dagsordenens punkt 4. – Indførelse af fæles arbejdsweekends 1-2 gange årligt.**

---

Anders Bechgaard oplyste at bestyrelsen gerne ville have styr på ejendommen og f.eks. få ryddet op i kælderen og i cykleopbevaringen. Der stod meget skrammel i kælderen og derfor var det aktuelt at arrangere 1-2 arbejdsweekends om året.

Samtidig takkede han Heidi, Heini, Tom og Lars for at have skovlet sne.

Med hensyn til husordenen oplyste bestyrelsen at den standardhusorden, som for de flestes vedkommende var vedlagt de oprindelige lejekontrakter, var gældende indtil generalforsamlingen vedtog en ny husorden.

På forespørgsel præciserede Anders Bechgaard, at det ikke var bestyrelsens hensigt at straffe medlemmerne med et urimeligt gebyr, og at medlemmerne blot skulle have en relevant undskyldning for at slippe. På den anden side var det vigtigt, at der var god opbakning omkring de kommende arbejdsweekends, og bestyrelsen modtog gerne gode ideer fra medlemmerne til udførelse på disse arbejdsweekends, f.eks. blomsterkasser.

Herefter blev forslaget, som indebar en vedtægtsændring, vedtaget med kvalificeret flertal, idet alle stemte for, undtagen 2, som hverken stemte for eller imod.

#### **Ad dagsordenens punkt 5. – Beslutning vedr. 2 eksklusioner.**

---

Den første eksklusion vedrørte Christine L. Drescher, Nørre Alle 13F, 3.th., på grund af manglende beboelse af lejligheden og vedtægtsstridig fremleje.

Christina L. Drescher oplyste, at hun havde aftalt det med en medarbejder i advokatfirmaet Sven Westergaard umiddelbart efter foreningens stiftelse, og hun var på det tidspunkt ikke klar over at hendes fremlejetagere ikke havde tilmeldt sig folkeregisteret, hvorefter de var flyttet.

Hun havde ikke reageret på administrators påkrav af 6. februar 2006, udover at hun havde forsøgt at få fat i sagsbehandleren, som var på ferie, men hun følte sig uretfærdigt behandlet. Formanden, Heidi Nielsen, præciserede at bestyrelsen bl.a. havde lagt vægt på at der ikke havde været nogen folkeregistertilmelding på lejligheden, og Heini Sørensen mindede om, at hun som lejer havde opsagt sin lejlighed og var fraflyttet den før stiftelsen, hvorefter hun efter det oplyste havde annulleret sin opsigelse.

Nicolai Giødesen præciserede, at hun som andelshaver ville få sædvanlig afregning af salgsprovenuet, men at hun, såfremt hun blev ekskluderet, ikke selv kunne disponere over lejligheden.

Med Heini Sørensen og Christina L. Drescher som stemmetællere blev der foretaget skriftlig afstemning, og herefter besluttede generalforsamlingen at ekskludere Christina L. Drescher med stemmerne 28 for, 16 imod og 4 blanke.

Den anden eksklusion vedrørte Sigurd Eigildsen, Nørre Alle 13G, 3.tv., og skyldtes manglende betaling af indskud, som ifølge vedtægterne var at sammenligne med manglende betaling af boligafgift.

Generalforsamlingen godkendte eksklusionen med alle stemmer for undtagen 3 imod, og 3 hverken for eller imod.

Samtidig blev det tilkendegivet at Sigurd Eigildsen kunne fortsætte som lejer, da han hele tiden havde haft lejekontrakt og havde beboet lejligheden og betalt sin husleje rettidigt.

#### **Ad dagsordenens punkt 6. – Beslutning vedr. moderniseringstillæg**

Nicolai Giødesen henviste til den stiftende generalforsamlings godkendelse af det økonomiske grundlag, som omfattede opkrævning af et samlet moderniseringstillæg på ca. kr. 276.000 om året i 10 år, og som ifølge advokatfirmaet, der stiftede foreningen, var beregnet på grundlag af den yderligere husleje, som foreningens medlemmer havde betalt i husleje, udover den godkendte grundboligafgift. Tillægsydelsen afspejlede således individuelle forbedringer, udført af den hidtidige udlejer, men kunne også skyldes andre forhold.

Bestyrelsen havde drøftet rimeligheden heraf, men havde besluttet at fortsætte med denne løsning, da det var godkendt i forbindelse med foreningens stiftelse, men herudover ville bestyrelsen nu foreslå, at det enkelte medlem - nu eller senere, f.eks. ved salg - kunne vælge at betale de resterende ydelser på én gang og til gengæld overtage forbedringerne i lejligheden.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at det var frivilligt, om medlemmerne ønskede at betale de resterende ydelser på én gang, og såfremt det ikke kunne betale sig ved salg af boligen - fordi forbedringerne ikke var tilstrækkeligt meget værd - kunne de pågældende medlemmer blot undlade at kræve penge for forbedringerne og i stedet lade deres køber overtage betalingerne i restperioden, som et tillæg til boligafgiften.

Ordningen omfattede kun forbedringsarbejder, udført og betalt af udlejer, og såfremt medlemmerne kunne dokumentere at de selv havde udført og/eller betalt forbedringer i deres lejlighed, kunne de kræve betaling herfor ved salg af deres bolig.

Bestyrelsesmedlem Kim Wagner præciserede at ordningen var uretfærdig, dels fordi den var tilfældig, og var kommet i stand hen over hovedet på medlemmerne på en for hastet måde, dels fordi den ikke tog hensyn til hvilke af medlemmerne, som havde betalt for forbedringerne i mange år, selvom det var sædvanligt at afskrive på forbedringer i andelslejligheden.

Endelig blev det præciseret at det var vigtigt at bestyrelsen benyttede en fast vurderingsmand til at vurdere forbedringerne i forbindelse med salg.

Herefter vedtog generalforsamlingen med alle stemmer for, undtagen 3 imod og 1 hverken for eller imod, bestyrelsens forslag om at fortsætte moderniseringstillægget, men med valgfri betaling herfor.

#### **Ad dagsordenens punkt 7. – Eventuelt.**

---

På foranledning af Anders Bechgaard tilkendegav generalforsamlingen at et gebyr på 200 kr. for manglende deltagelse i en arbejdsweekend var passende, og at et medlem gerne måtte sende en anden person i sit sted.

Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at komme ned på bestyrelsens kontor i bestyrelsens åbningstid hver mandag fra 17.00 – 18.00 og fremkomme med kommentarer og gode ideer, og ellers kunne medlemmerne benytte postkassen foran kontoret.

Endvidere opfordredes medlemmerne til at holde alle døre låste.

På forespørgsel vedrørende foreningens optagelse af erhvervsdrivende som medlemmer, f. eks. pizzeriaforretningen, afgav generalforsamlingen ikke nogen klar tilkendegivelse. Eventuelle vilkår burde i givet fald undersøges nærmere og fremlægges på en senere generalforsamling.

Endvidere opfordrede bestyrelsen medlemmerne til at få underskrevet deres andelsbeviser og ellers kunne medlemmerne få dem underskrevet i bestyrelsens træffetid.

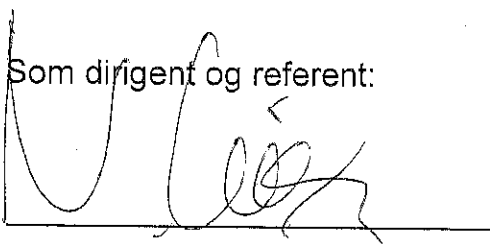
På forespørgsel oplyste Heidi Nielsen, at køkkentrapperne kun blev vasket én gang årlig og utvivlsomt trængte til det.

Endvidere drøftedes indførelse af et nyt vasketurssystem, f.eks. med nøgle, men de fleste tilkendegav, at det ikke var noget stort problem. Derimod blev det bemærket, at mange fremmede personer havde nøgle til vaskeriet, og Heini Sørensen oplyste, at bestyrelsen i forbindelse med de nye opgangsdøre ville sørge for nye låse og / eller omkodning af låsene i bagdørene, så vidt muligt med samme nøgle.

Endelig bemærkede en af de tilstedeværende, at beboerne skulle respektere hinanden og vise hensyn.

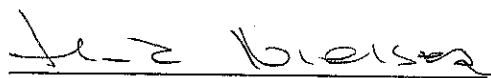
Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.00.

Som dirigent og referent:



Nicolai Giødesen

Som formand for bestyrelsen:



Heidi Nielsen