

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 2007, torsdag den 22. februar kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 13-13H

Til stede var: 52 medlemmer heraf 6 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen og bygningskonduktør
Jan Hestehave, begge fra Administrationen

Der foretages følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag om udarbejdelse af projektoplæg vedrørende renovering og forskønnelse af ejendommen, finansieret ved indretning af tagetagen til boliger.

Næstformand Anders Bechgaard bød velkommen og oplyste, at generalforsamlingen også skulle have mulighed for, at drøfte, hvorledes foreningens nuværende medlemmer kunne få fortrinsret til de nye tagboliger.

Ad dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

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

Samtidig valgtes Jan Hestehave til referent.

Ad dagsordenens punkt 2 – Forslag om udarbejdelse af projektoplæg vedr. renovering og forskønnelse af ejendommen, finansieret ved indretning af tagetagen til boliger.

Nicolai Giødesen henviste til det foreløbige projektoplæg som var udsendt til medlemmerne. Det var på nuværende tidspunkt kun hensigten at træffe en principiel beslutning om hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med projektet og inden for en beløbsramme på kr. 40.000,00 få udarbejdet det endelige projektoplæg efter disse ret-

ningslinier. Det var således hensigten, at fremlægge det på foreningens ordinære generalforsamling, som var fastsat til mandag den 7. maj 2007.

Herefter gennemgik Jan Hestehave det foreløbige projektoplæg inklusiv de anslåede anskaffelsesudgifter og oplyste, at det var hensigten at indrette 4 tagboliger i bygning A og – så vidt muligt – 3 boliger i bygning B, hvilket krævede dispensation fra kommunens sædvanlige krav til minimumsstørrelsen, men det var administrationens erfaring, at det var lettere at sælge de mindre lejligheder.

Budgettet var opstillet på basis af erfaringstal og det var hensigten at gennemføre en totalistandsættelse af hoved- og bagtrapper i forbindelse med projektet.

På forespørgsel bekræftede Jan Hestehave, at han påregnede at hæve tagkonstruktionen med nye spærfag og gulvbjælker og med efterisolering, ligesom han oplyste, at arbejdets gennemførelse ville blive tilrettelagt således, at der ikke blev behov for genhusning, da det var en ærgerlig udgift for foreningen. Det var planlagt, at udføre det meste af arbejdet udefra.

Herefter gennemgik Nicolai Giødesen de budgetterede salgsindtægter og konsekvensberegningen.

Det var meningen at tilbyde foreningens nuværende andelshavere et fradrag i prisen, svarende til de sparede salgsomkostninger på ca. kr. 20.000,00 pr. lejlighed.

I budgettet var blandt andet afsat penge til istandsættelse af trappeopgange, udskiftning af toiletaldstammer samt yderligere arbejder for kr. 500.000,00, hvilket generalforsamlingen nærmere burde drøfte, og herudover ville der blive et foreløbigt driftsoverskud på årligt ca. kr. 397.000,00, som kunne benyttes til konsolidering (eller andre renoveringsarbejder) med halvdelen og nedsættelse af boligafgiften med den anden halvdel, svarende til kr. 198.000,00 årligt. Det ville give en nedsættelse af den månedlige boligafgift på ca. kr. 213,00 for en lejlighed på 49 m².

Endvidere ville der komme en varmebesparelse på grund af den nye isolering og tagboligernes "dynevirkning". Men denne varmebesparelse var ikke beregnet endnu.

Samtidigt ville andelsværdien for alle andelshavere stige med ca. kr. 2.000,00 pr. m² som følge af den bedre udnyttelse af ejendommen, hvilket foreningens statsautoriserede ejendomsmægler og valuar havde bekræftet skriftligt.

Behovet for generelt at istandsætte lofterne i de øverste lejligheder blev drøftet, ligesom behovet for at renovere kælderens og fundamenter ud mod gaden blev drøftet, men bestyrelsen oplyste, at det forventedes udført i forbindelse med det kommende gadeprojekt, måske til næste år med offentlige tilskud. Endvidere drøftedes muligheden for at udskifte alle hoveddøre og trappedøre.

En af de tilstedeværende påtalte, at advokat Nicolai Giødesen fik for mange roller i sagen. Nicolai Giødesen præciserede at der udelukkende var tale om rådgivning, og at hans byggetekniske afdeling ville hjælpe bestyrelsen med, at finde en række entreprenørfirmaer til at udføre selve arbejdet, idet der ville blive afholdt licitation. Al rådgivning var således samlet i advokatfirmaet og det gjorde det nemmere for foreningen at placere rådgivningsansvaret i stedet for at entre med både en advokat, en arkitekt og en ingeniør.

Det blev nævnt at bestyrelsen, hvis der opstod tvivlsspørgsmål, kunne antage en byggherrerådgiver til for eksempel at kontrollere rådgivningsaftalen med advokatfirmaet.

Bestyrelsen oplyste, at den også havde haft kontakt med et andet rådgivningsfirma, men at denne løsning var den billigste og mest praktiske. Nicolai Giødesen oplyste på forespørgsel, at han i givet fald havde det professionelle ansvar for at formulere en entreprisekontakt med den kommende hovedentreprenør, som i videst muligt omfang skulle sikre foreningen mod budgetoverskridelser.

Det var hensigten på næste generalforsamling at få det færdige projektoplæg godkendt med kvalificeret flertal og således at det skulle holdes indenfor en margin på 10 %, idet der ellers skulle indkaldes til en ny generalforsamling.

Salgsopstillinger på de planlagte tagboliger ville blive vedlagt generalforsamlingsreferatet.

Jan Hestehave oplyste at projektet forventes gennemført i 2008, og at selve byggeriet forventes at vare ½ år og at han inden da ville igangsætte geotekniske undersøgelser af fundamenter og konstruktionsmæssige undersøgelser af tagets og bygningens bæreevne.

Endelig oplyste Nicolai Giødesen, at foreningens ejendomsmægler og valuar havde vurderet ejendommen i den nuværende stand til kr. 84.000.000,00 hvilket svarede til en andelsværdi på ca. kr. 6.000 pr. m². Denne beregning ville ligeledes blive udsendt til medlemmerne, således at de kunne handle lejlighederne på dette grundlag med forbehold for endelig godkendelse på den kommende ordinære generalforsamling. Tagprojektet ville som nævnt medføre en stigning i andelsværdien for alle andelshavere på yderligere ca. kr. 2.000,00 pr. m². med virkning fra projektets afslutning i løbet af 2008.

Det blev præciseret, at foreningen ikke var interesseret i ejerlejligheder, idet foreningen tjente rigeligt således som det var budgetteret i det nuværende projektoplæg.

Endelig drøftedes sammenhængen imellem projektet og de forudsatte renoveringsarbejder. En af de tilstedeværende præciserede, at foreningen kunne gennemføre renoveringsarbejderne inden for det nuværende budget, hvilket Nicolai Giødesen var enig i, men til gengæld ville andelshaverne ikke opnå det budgetterede overskud på ca. 397.000,00 som følge af tagprojektet.

Endelig drøftedes andelshaverne fortrinsret. Anders Bechgaard oplyste at bestyrelsen ville oprette en særlig venteliste til tagboligerne for de nuværende andelshavere og foretage lodtrækning blandt de andelshavere, som havde tilmeldt sig inden en bestemt frist. Bestyrelsen ville nærmere overveje, om de pågældende andelshavere i givet fald selv kunne disponere over deres hidtidige andelsboliger, eller om foreningen skulle disponere over dem i henhold til ventelisterne. Endvidere vil bestyrelsen overveje, om tagboligkøberne skulle have ret til at indfri det pantebrev, som vedrørte selve indretningen af tagboligerne.

Endelig blev det præciseret at administrationens byggetekniske afdeling skulle være opmærksom på ventilationen til baderummene, og Jan Hestehave oplyste, at det var hensigten at etablere tagaltaner til de nye boliger, så vidt muligt placeret ovenpå køkkentrappetårnene.

En af de tilstedeværende oplyste, at bestyrelsen overvejede at kombinere projektet med altaner til alle lejligheder, og gerne således at altanerne blev finansieret af projektet.

Forslaget blev efter disse retningslinier herefter godkendt med alle stemmer for, undtagen 1 imod og 2 hverken for eller imod.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.00.

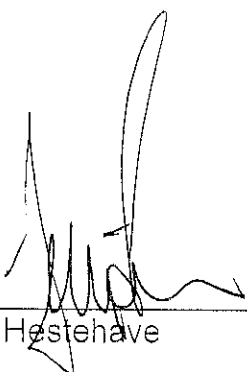
Som dirigent
Nicolai Giødesen





Som formand for bestyrelsen
Heidi Giedo Andersen



Som referent


Jan Høstehave

Bestyrelsens medlemmer



Anders Bechgaard
Heini Sørensen
Kim Wagner
Lars N. Andersen
Tom Bendtsen