

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2007, tirsdag den 30. januar kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nyrnberggården.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt på Kofoeds Skole, var omdelt til foreningens medlemmer ved brev af 15. januar 2007 fra administrators kontor.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

- Valg af dirigent
 - Valg af stemmetællere
1. Bestyrelsens beretning.
 2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og årsbudget.
 3. Forslag.
 4. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
 5. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Foreningens formand – Doris Mikkelsen - bød velkommen og foreslog, at advokat Frede Tellefsen fra administrators kontor skulle fungere som dirigent.

En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Administrator Christian Tellefsen fungerede som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede efterfølgende, at 118 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Som stemmetællere valgtes Morten Schultz, Birgit Petersen, Martin Christensen og Casper ???

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed, dog ikke for så vidt angår ændring af vedtægter, hvor 2/3 af foreningens medlemmer skal være repræsenteret.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 1.:

Bestyrelsens beretning var udsendt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen.

Beretningen gav ikke anledning til yderligere spørgsmål, og dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 2.:

Foreningens statsautoriserede revisor - Kurt Christensen - gennemgik foreningens årsrapport for perioden 1. oktober 2005 til 30. september 2006.

På side 3 og 4 i rapporten fremgår, at statsautoriseret revisor Kurt Christensen, A.P. Statsautoriserede Revisorer har revideret dette, og at revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Af resultatopgørelsen på side 7 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 12.921.000. Driftsudgifterne udgør ca. kr. 5.442.000 og årets resultat efter afskrivninger og renter, kan herefter opgøres til et overskud på ca. kr. 4.131.000.

Der er i årets løb afdraget ca. kr. 2.016.000 på ejendommens prioritetsgæld.

Balancen pr. 30. september 2006 fremgår af side 8 og 9.

Balancen balancerer med ca. kr. 66.112.000. Heraf er ejendommen m.v. bogført med ca. kr. 59.795.000.

Trækkes foreningens samlede gæld og hensættelse ca. kr. 54.542.000 fra foreningens samlede aktiver - ca. kr. 66.112.000, fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital - ca. kr. 11.569.000.

Beregning af andelskronen pr. 30. september 2006 fremgår af side 10. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af valuarvurderingen pr. 2. maj 2006. Efter hensættelse af kr. 57.620.000 - udgør andelskronen 11.000.

Dirigenten satte efterfølgende regnskabet - herunder den foreslåede andelskrone - under afstemning og konstaterede, at tre af de tilstedeværende og en fuldmagt stemte

imod regnskabet godkendelse, mens resten stemte for. Det kan således konstateres, at regnskabet og den foreslåede andelskrone er godkendt, og vil blive lagt til grund ved beregning af andelsværdier frem til næste generalforsamling.

Revisor gennemgik herefter det udarbejdede drifts- og likviditetsbudget for perioden 1. oktober 2006 til 30. september 2007.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 10.364.000 - inkl. underskud på vaskeriet - kr. 47.000. Revisor oplyste, at der i budgettet ikke er indregnet salg af lejelejligheder som andele.

Generalforsamlingen - med undtagelse af én fuldmagt - godkendte det fremlagte budget, herunder uændret boligafgift.

Ad dagsordenens pkt. 3.:

Forslag 1 - Ændring af vedtægternes § 3 - stillet af bestyrelsen.

Formand Doris Mikkelsen motiverede forslaget og informerede herunder generalforsamlingen om, at andelsboligforeningen nu også havde vundet den siden 2003 verserende eksklusionssag i landsretten.

Blandt andet domsforhandlingen i landsretten har givet bestyrelsen anledning til at foreslå ændring af § 3.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at én af de tilstedeværende og to fuldmagter stemte imod, mens resten stemte for. Da over 2/3 af generalforsamlingen stemte for forslaget, men da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer mødt, skal forslaget endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2 - ændring af vedtægternes § 11 - stillet af bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at forslaget blandt andet skal ses på baggrund af ny normal vedtægt.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at én af de tilstedeværende og to fuldmagter stemte

imod, mens resten stemte for. Da over 2/3 af generalforsamlingen stemte for forslaget, men da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer mødt, skal forslaget endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 3 - ændring af vedtægternes § 13, stk. 5 og 6 - stillet af bestyrelsen.

Formand Doris Mikkelsen motiverede forslaget og oplyste herunder, at den oprindelige paragraf er en remisens fra dengang foreningen blev stiftet, hvor der blev etableret en venteliste ved lodtrækning.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at én fuldmagt stemte imod, mens resten stemte for. Da over 2/3 af generalforsamlingen stemte for forslaget, men da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer mødt, skal forslaget endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 4 - inddragelse af loftsrum til udvidelse af 4. sals lejligheder - stillet af bestyrelsen.

Ingeniør Terkel Grum-Schwensen informerede generalforsamlingen om muligheden for at udvide 4. sals-lejlighederne ved inddragelse af loftrummet. Plan og arkitektur (Københavns Kommune) har principielt sagt o.k., dog med strenge krav til udseendet - og alle tre blokke skal forberedes samtidigt, således at blokkenes udseende forbliver ens.

Såfremt generalforsamlingen beslutter at gå videre med projektet, vil der blive gennemført en spørgeskemaundersøgelse og efterfølgende afholdt informationsmøde.

Ejendommens tag skal forventes udskiftet indenfor en tidshorizont på 5-10 år. Eventuelt inddragelse af loftsrummet til boligformål bør ske samtidig med, at taget udskiftes.

I henhold til gældende lovgivning skal alle beboere have et kælder- eller loftsrum på 3 kvadratmeter. Da foreningen råder over et kælderrum til alle beboere, kan loven overholdes.

I den spørgeskemaundersøgelse, der afholdes, kan der endvidere tilkendegives, hvorvidt beboere, der nu bor på 4. sal, ønsker at flytte længere ned og omvendt. Der er ingen areal-begrænsning, når der inddrages ikke-boligareal i beboelsen.

Det blev oplyst, at ingeniørfirmaet Peter Jahn & Partnere har aftalt et honorar på kr. 50.000 eksklusiv moms for at udarbejde projekt fra denne generalforsamling og frem til der kan afholdes ekstraordinær generalforsamling.

Såfremt der isoleret set foretages en tagudskiftning - uden udnyttelse af tagetagen - vil dette betyde en boligafgiftstigning. Det har naturligvis betydning for projektets økonomiske forhold, i hvilket omfang tagarealerne sælges eller står ubenyttede i længere tid.

Terkel Grum-Schwensen oplyste, at erfaringen tilsiger, at ubenyttede tagrum bliver solgt, efterhånden som der sker udskiftning blandt beboerne. I den forbindelse bemærkes, at knopskydning også kan finde sted henover naboeligheden, såfremt naboen ikke ønsker at udnytte muligheden for at udnytte tagetagen. Det er ikke muligt at oplyse, hvorvidt andelsværdierne - isoleret set - vil stige i forbindelse med inddragelse af tagetagen.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 31 - inklusiv fuldmagter - stemte imod, mens resten stemte for. Der var således flertal for, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslag 5 - gårdfest - stillet af Morten og Tom.

Tom Mikkelsen motiverede forslaget og oplyste herunder, at beløbet - kr. 28.000 - medgår til leje af telt, borde og lignende. De øvrige udgifter dækkes af deltagernes betaling.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 14 inklusiv fuldmagter var imod, mens resten stemte for. Forslaget er således vedtaget.

Forslag 6 - undersøgelse af altaner - stillet af Pia Zaggai.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og ingeniør Terkel Grum-Schwensen oplyste, at Københavns Kommune godt kan acceptere større altaner, dog med nogle krav, som p.t. ikke specifikt kendes.

Det blev foreslået, at den relateret til forslag 4 nævnte spørgeskemaundersøgelse kan udvides til også at omfatte spørgsmål relateret til altaner.

Det blev oplyst, at ejendommens facader skal fremtræde

ens efter udskiftningen. Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 8 - inklusiv fuldmagter - stemte imod, mens resten stemte for, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslag 7a - salg af sidste lejelejlighed - stillet af Morten Schultz.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og statsautoriseret revisor Kurt Christensen informerede kort generalforsamlingen om de skattemæssige konsekvenser relateret til ophør af erhvervsmæssig virksomhed, hvilket sker, når der ikke længere er lejeindtægt fra ikke-andelshavere. Dirigenten foreslog, at der i vedtægterne indsættes en bestemmelse om, at salg af den sidste lejlighed kræver, at 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer er til stede, og at 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget (ligesom ved ændring af foreningens vedtægter). Forslagsstilleren godkendte dette og en enstemmig generalforsamling - med undtagelse af tre fuldmagter - stemte for forslaget. Det foreslås, at vedtægternes § 27 kommer til at indeholde et nyt pkt. 6 om salg af sidste lejelejlighed og at det nuværende pkt. 6 således kommer til at hedde pkt. 7.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at én af de tilstedeværende og to fuldmagter stemte imod, mens resten stemte for. Da over 2/3 af generalforsamlingen stemte for forslaget, men da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer mødt, skal forslaget endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 7b - undersøgelse vedrørende tagboliger - stillet af Morten Schultz.

Forslagsstilleren trak forslaget, med henvisning til, at det allerede er besluttet at arbejde videre med inddragelse af loftsrum til udvidelse af 4. sals-lejligheder.

Ad dagsordenens pkt. 4:

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Kim Christensen, Søren Manniche og Bernadette Johansen. Alle de nævnte genopstiller og blev valgt for en to-årig periode uden modkandidater.

Som suppleanter genvalgte Birgit Petersen og nyvalgt blev Morten Schultz - begge for en et-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Doris Mikkelsen, formand På valg 2007/08	Trægården 4, st. tv.
Maj Kot Nielsen På valg 2007/08	Nyrnberggade 40, 1.th.
Lone Lisbjerg 3.tv. På valg 2007/08	Nyrnberggade 32,
Kim Christensen På valg 2008/09	Trægården 2, 2.tv.
Søren Manniche 2.tv. På valg 2008/09	Nyrnberggade 30,
Bernadette Johannsen På valg 2008/09	Trægården 2, 1.
Lisbeth Ryg Olsen tv. På valg 2007/08	Nyrnberggade 34, st.

Suppleanter:

Birgit Petersen 3.th. På valg 2007/08	Bremensgade 55,
Morten Schultz På valg 2007/08	Bremensgade 47, 1.th.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Der blev tilkendegivet forskellige opfattelser af snerydningen, men flere tilkendegav stor tilfredshed med gårdmændenes arbejde.

Bilisterne opfordres til at parkere i samme retning, med henblik på at give plads til flest mulige biler.

Parkeringsproblematikken blev drøftet, blandt andet blev tilkendegivet, at det i Nyrnberggade er et problem, store lastbiler holder, hvor de ikke må. Der mangler gul opstriking, hvilket Vej og Park skal foretage, dog uden at der på hele arealet kan foretages opmaling af parkeringsbåse.

Foreningen gør brug dels af faste håndværkere til dagligt forekommende ting, idet der dog af og til indhentes kontroltilbud. Ved større arbejder indhentes tilbud.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for en god og positiv generalforsamling og hævdede denne.

Frede Tellefsen
dirigent

**UNDERSKREVET ORIGINALREFERAT OPBEVARES
HOS ADMINISTRATOR.**