

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2006, torsdag den 19. 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 3. januar 2006 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 administrator Christian Tellefsen og advokat Frede Tellefsen fra administrators kontor skulle fungere som henholdsvis referent og dirigent.

En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede efterfølgende, at 148 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Som stemmetællere valgtes Tom Mikkelsen, Morten Schultz, Carina Kirkebæk og Alex Boesen.

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 2004 til 30. september 2005.

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

Af resultatopgørelsen på side 6 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 11.067.000. Driftsudgifterne udgør ca. kr. 7.610.000 (inkl. hensættelse til renovering af fortov) og årets resultat efter afskrivninger, renter og skat, kan herefter opgøres til et underskud på ca. kr. 6.809.000, idet der er hensat kr. 6.900.000 til udskudt skat.

Der er i årets løb afdraget ca. kr. 2.131.000 på ejendommens prioritetsgæld.

Balancen pr. 30. september 2005 fremgår af side 7 og 8.

Balancen balancerer med ca. kr. 66.144.000. Heraf er ejendommen m.v. bogført med ca. kr. 60.833.000.

Trækkes foreningens samlede gæld ca. kr. 49.880.000 fra foreningens samlede aktiver – ca. kr. 66.144.000, fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital - ca. kr. 7.363.000.

Beregning af andelskronen pr. 30. september 2005 fremgår af side 9. Andelskronen kan på grundlag af ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2004 maksimalt opgøres til 4.105. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 4.100.

På forespørgsel oplyste revisor, at udgifterne relateret til Skovgaards valuarvurdering medtages i næste regnskabsår. *(Administrator kan oplyse, at udgifterne hertil udgør kr. 14.875 inkl. moms).*

Med henvisning til de stillede forslag 6 og 7 - relateret til alternativ ansættelse af ejendommens værdi, foreslog dirigenten - og generalforsamlingen tilsluttede sig, at regnskabet - eksklusiv godkendelse af andelskronen - blev sat under afstemning.

Dirigenten satte efterfølgende regnskabet under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte det udarbejdede regnskab, uden at der dermed er taget stilling til den foreslået andelskrone.

Forslagsstillerne - Alex Boesen (forslag 6) og Morten Schultz (forslag 7) motiverede forslagene. Begge forslag var udsendt til foreningens medlemmer, inklusive de to valuarvurderinger, som er foretaget henholdsvis af Skovgaard og af Nybolig Peter Norvig.

Følgende værdiansættelser af ejendommen foreligger:

1. Valuarvurdering - Skovgaard	kr. 115.000.000
2. Seneste offentlige vurdering (01. oktober 2004)	kr. 138.000.000
3. Valuarvurdering - Nybolig Peter Norvig	kr. 325.000.000

De meget store forskelle - der primært er mellem de to foretagne valuarvurderinger - gav anledning til debat og usikkerhed, omkring hvilken vurdering, der er den korrekte.

Da også grundlaget for beregning af valuarvurderingen gav anledning til usikkerhed, medsendes som bilag 1 til dette referat:

- et - af administrator - udarbejdet **taleksempe**l på, hvorledes en andelsboligforenings ejendom kan vurderes.

Det blev oplyst, at begge valuarvurderinger - på bestyrelsens vegne - er fremsendt til Dansk Ejendomsmæglerforening med henblik på at opnå en udtalelse herfra.

Det blev foreslået at Dansk Ejendomsmæglerforening udpeger en uvildig valuar, der foretager en ny valuarvurdering, hvorefter andelskronen genberegnes på grundlag af denne vurdering.

Da der alligevel skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling i relation til vedtægtsændringer, vil den genberegnete andelskrone kunne forelægges denne generalforsamling til godkendelse.

Supplerende blev foreslået, at Dansk Ejendomsmæglerforening deltager med en repræsentant på den kommende generalforsamling - der informerer generalforsamlingen om, hvorledes en korrekt valuarvurdering skal foretages.

Revisor Kurt Christensen foreslog, at den foreslåede andelskrone - 4.100 - sættes under afstemning og således vil være gældende, indtil en ny valuarvurdering er foretaget - som nævnt ovenfor.

Dirigenten satte herefter den foreslåede andelskrone under afstemning og konstaterede, at et stort flertal godkendte, at andelskronen - indtil ny valuarvurdering foreligger - fastsættes til 4.100 (baseret på den offentlige vurdering). På denne baggrund konstaterede dirigenten samtidig, at forslag 6 - stillet af Alex Boesen - er bortfaldet. Morten Schultz (forslag 7) accepterede, at dennes forslag var blevet tilgodeset ved den valgte fremgangsmåde.

Revisor gennemgik herefter det udarbejdede drifts- og likviditetsbudget for perioden 1. oktober 2005 til 30. september 2006.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 10.288.000 - inkl. underskud på vaskeriet - kr. 110.000. Revisor oplyste, at der i budgettet ikke er indregnet salg af lejelejligheder som andele

Dirigenten satte budgettet under afstemning og konstaterede, at generalforsamlingen godkendte det fremlagte budget, herunder uændret boligafgift.

Ad dagsordenens pkt. 3.:

Forslag 1 - Ændring af vedtægternes § 16, stk. 1-3, stillet af bestyrelsen.

Dirigenten motiverede forslaget, og oplyste, at afsnit d i nuværende vedtægtsbestemmelser udgår, som følge af, at lovgivningen ikke længere indeholder denne bestemmelse.

Formanden motiverede forslaget om tilføjelse i afsnit b, således at ikke et større antal andelshavere indhenter valuarvurderinger.

Dirigenten oplyste, at det stillede forslag skal ses i relation til forslag 8 - stillet af Henrik Danmark, hvorefter valuarvurderinger skal foretages af Nybolig, Home eller EDC.

Henrik Danmark motiverede sit forslag, hvorefter dirigenten satte det af bestyrelsens stillede forslag under afstemning, med en bemærkning om, at Henrik Danmarks forslag efterfølgende sættes under afstemning, således at bestyrelsen - såfremt Henrik Danmarks forslag vedtages - skal vælge en valuar fra en af de tre nævnte mæglerkæder - dog med den tilføjelse, at det skal være de pågældendes erhvervsafdelinger og ikke boligmæglerne.

Dirigenten konstaterede, at over 2/3 af generalforsamlingens deltagere stemte for og 24 imod forslaget, der således er godkendt, og herefter endeligt skal godkendes på en ekstraordinær generalforsamling. .

Efterfølgende satte dirigenten forslag 8 - stillet af Henrik Danmark - under afstemning, og konstaterede, at et stort flertal var imod dette, hvorfor dette bortfalder.

Forslag 2 –tilføjelse til vedtægternes § 23 - nyt punkt 10 - stillet af bestyrelsen

Formanden Doris Mikkelsen motiverede forslaget, der dels tager udgangspunkt i en verserende eksklusionssag, hvor retten har gjort opmærksom på at foreningens vedtægter isoleret set ikke indeholder en bestemmelse om eksklusion i tilfældet af at et medlem forsøger/tager overpris i strid med andelsboligforeningsloven.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at over 2/3 af generalforsamlingens deltagere stemte for dette, der herefter skal endelig godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 3 - tilladelse til at holde kat- stillet af Ida Nielsen.

Forslagsstilleren motiverede forslaget, der er en ændring af foreningens husorden.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 65 stemte for og 62 imod. Forslaget er således godkendt og indstilles efterfølgende til lejernes godkendelse også.

Forslag 4 - tilladelse til at holde hund eller kat - stillet af Majse Fredskov Christensen.

Da det allerede er besluttet, at det er tilladt at holde kat, ændres forslaget til alene at vedrøre tilladelse til at holde hund.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at et flertal stemte imod forslaget, der herefter anses som bortfaldet.

Forslag 5 - undersøgelse af mulighed for inddragelse af loftrum til udvidelse af 4. sals lejligheder - stillet Helle Nielsen og Tommy Jakobsen.

Helle Nielsen motiverede forslaget, der drøftedes. Efterfølgende afstemning viste, at 69 stemte for og 42 imod.

Det kan herefter konstateres, at bestyrelsen jvnf. det stillede forslag er bemyndiget til at undersøge muligheden for at udnytte loftsrummet.

Forslag 6, 7 og 8 - er behandlet.

Forslag 9 - bestyrelsesmedlemmer må kun sidde i bestyrelsen i 6 år - stillet af Lisa Linnemann.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og bestyrelsesmedlem Kim Diget Christensen informerede generalforsamlingen om, bestyrelsens problemfyldte samarbejde med Lisa Linnemann, der på foreningens ekstraordinære generalforsamling i maj 2005 har stemt for et mistillidsvotum til næsten alle bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede et stort flertal imod forslaget, der herefter betragtes som bortfaldet.

Dirigenten oplyste, at alle forslag om ændring af vedtægterne endeligt skal beslattes på en ekstraordinær generalforsamling. Som anført tidligere afholdes denne, når ny valuarvurdering er foretaget.

Ad dagsordenens pkt. 4:

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Doris Mikkelsen (formand), Maj Kot Nielsen, Lone Lisbjerg og Lisa Linnemann.

Alle de nævnte medlemmer genopstiller. Endvidere opstiller Lisbeth Ryg Olsen, Carlo Baldmin og Henrik Danmark som medlem af bestyrelsen.

Doris Mikkelsen blev genvalgt som formand for en 2 årig periode uden modkandidat.

Den skriftlige afstemning viste, at Lone Lisbjerg, Maj Kot Nielsen og Lisbeth Ryg Olsen blev genvalgt/valgt for en 2 årig periode.

Som suppleanter genvalgtes Josefa Teodora Morell Clement og Birgit Petersen for en et-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Doris Mikkelsen, formand - Trægården 4, st. tv.

På valg 2007/08

Maj Kot Nielsen - Nyrnberggade 40, 1.th.

På valg 2007/08

Lone Lisbjerg - Nyrnberggade 32, 3.tv.

På valg 2007/08

Kim Christensen - Trægården 2, 2.tv.

På valg 2006/07

Søren Manniche - Nyrnberggade 30, 2.tv.

På valg 2006/07

Bernadette Johansen - Trægården 2, 1.

På valg 2006/07

Lisbeth Ryg Olsen - Nyrnberggade 34, st. tv.

På valg 2007/08

Suppleanter:

Birgit Petersen - Bremensgade 55, 3.th.

På valg 2006/07

Josefa Teodora Morell Clement - Bremensgade 71, 4.tv.

På valg 2006/07

Ad dagsordenens pkt. 5:

Der fremkom ikke synspunkter til behandling under dagsordenens punkt 5.

Afslutningsvis takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

København NV, den 24. januar 2006

Frede Tellefsen
dirigent

UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR.