



Frede Tellefsen

Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22
Fax 35 83 85 22

e-mail:
info@tellefsen.dk

www.tellefsen.dk

www.tellefsenbolig.dk

CVR-nr. 18 84 03 32

Kontortid:
Mandag-fredag
08.00-16.00
samt efter aftale



Frede Tellefsen

Ejendomsadministration
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11

Medlem af
Ejendomsforeningen
Danmark

Dato :22. februar 2010

J.nr. : 1-122-372-4

GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2010, torsdag den 28. januar kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Nyrnberggården.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt på Kofoed Skole, var omdelt til foreningens medlemmer ved brev af 11. januar 2010 fra administrators kontor.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

Valg af dirigent
Valg af stemmetællere

1. Bestyrelsens beretning (vedlagt).
2. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og årsbudget. (vedlagt)
3. Forslag.
4. Valg af formand

Søren Manniche (fra bestyrelsen) stiller op som formand, med fuld opbakning fra den øvrige bestyrelse.

Valg af den øvrige bestyrelse og suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| 1. Lisbeth Ryg Olsen | (genopstiller ikke) |
| 2. Lone Lisbjerg | (genopstiller) |
| 3. Maj Kot Nielsen | (genopstiller) |
| 4. Bernadette Johannsen | (er ikke på valg, men trækker sig) |

Følgende suppleanter er på valg:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| 1. Morten Schultz | (opstiller til bestyrelsen) |
| 2. Per Damm | (opstiller til bestyrelsen) |
| 3. Line Greve | (genopstiller ikke) |

5. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Foreningens fungerende formand – Bernadette Johannsen - 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 53 andelshavere - heraf 15 i følge fuldmagt - var repræsenteret.

Endvidere deltog foreningens revisor - Statsautoriseret revisor Kurt Christensen, AP Statsautoriserede Revisorer.

Som stemmetællere valgtes Line Greve og Annika Eklund Johannesen.



Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed - bortset fra endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

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 2008 til 30. september 2009.

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

Af resultatopgørelsen på side 6 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 10.823.000. Driftsudgifterne udgør ca. kr. 7.562.000 og årets resultat efter afskrivninger og renter, kan herefter opgøres til et underskud på ca. kr. 486.000. Efter regulering af kr. 2.400.000 i udskudt skat viser resultatet et overskud på ca. kr. 1.913.000.

Der er i årets løb afdraget ca. kr. 515.000 på ejendommens prioritetsgæld.

Balancen pr. 30. september 2009 fremgår af side 7 og 8.

Balancen balancerer med ca. kr. 314.642.000. Heraf er ejendommen m.v. bogført med ca. kr. 309.409.000.

Trækkes foreningens samlede gæld og hensættelse på i alt ca. kr. 57.087.000 fra foreningens samlede aktiver - ca. kr. 314.642.000, fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital - ca. kr. 257.554.000.

Beregning af andelskronen pr. 30. september 2009 fremgår af side 9. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen uændret sættes til 12.000., hvilket svarer til en hensættelse/reserve på ca. kr. 3.972.000.

I relation til revisors påtegning på side 3 oplyste Kurt Christensen, at påtegningen følger den af Erhvervs- og Selskabsstyrelsens foreskrevne tekst.

Med hensyn til posten "El- og gasforbrug", vedrører posten kun elforbruget, da gasforbruget indgår i vaskeriregnskabet - der bruges gas til tørretumblerne. Elforbruget er steget fra ca. kr. 263.000 i 2007/08 til kr. ca. 356.000 i 2008/09. Forbruget i de seneste to år har været henholdsvis 154.709 kWh for 07/08 og 173.363 kWh. for 08/09. Udgifter ud over det øgede forbrug, kan således henføres til prisstigninger.

Generalforsamlingen drøftede endvidere trappelys, der er tændt hele natten. Bestyrelsen oplyste, at der tidligere har været lyskontakter, der slukkede automatisk. Disse blev i imidlertid ødelagt hvilket medførte store elektriker omkostninger. Derudover arbejder folk på forskellige tidspunkter og kommer derfor også hjem på forskellige tidspunkter, hvorfor der er lys hele natten - med sparepærer.

ADVOKAT SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

REDELSER
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADVOKATFORBUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater



Boligafgiftsrestancen relaterer sig bla. til de udlæg A/B har i forhold til vurderinger og el-/vvsyn, når en andelshaver sælger, da disse beløb typisk først opkræves når der afregnes. En del af beløbet - kr. 40.000 - relaterer sig til én beboer, der er under eksklusion. Restancen vil blive fratrukket andelsværdien, når denne afregnes til det ekskluderede medlem.

Revisor oplyste, at såfremt den kommende offentlige vurdering reduceres, skal der fastsættes ny andelsværdi. Det er blandt andet på den baggrund, at bestyrelsen har foreslået, at der skal opretholdes en buffer til at imødegå/reducere et kommende fald i andelsværdierne. Man har i de senere år brugt samme princip, hvilket har været medvirkende til, at andelskronen har kunne opretholdes på 12.000 siden 2007.

Dirigenten satte efterfølgende årsrapporten - herunder den foreslåede andelskrone - under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte årsrapporten og den foreslåede andelskrone (kr. 12.000). Andelskronen vil herefter blive lagt til grund ved beregning af maksimale andelsværdier frem til næste generalforsamling.

Revisor gennemgik herefter det udarbejdede drifts- og likviditetsbudget for perioden 1. oktober 2009 til 30. september 2010.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 10.212.000 - inkl. underskud på - vaskeriet - kr. 198.000. Revisor oplyste, at der i budgettet ikke er indregnet salg af andele, men derimod deposita for andelshavere, i forbindelse med salg af andele, hvor andelshaveren har været medlem siden foreningens stiftelse og derfor ikke har betalt deposita, hvilket nye andelshavere skal gøre. Beløbet er budgetteret til kr. 10.000.

Da bestyrelsen har stillet forslag om at boligafgiften skal stige med kr. 2 pr. m² pr. måned fra 1. marts 2010 - svarende til en årlig indtægt på ca. kr. 500.000 - foreslog dirigenten, at dette forslag blev behandlet sammen med budgettet, generalforsamlingen godkendte dette.

Bestyrelsens oplyste, at det må forventes at udskiftning af ejendommens tage på nuværende tidspunkt vil medføre udgifter i størrelsesordenen kr. 20. til 30. millioner. Der er ikke indhentet tilbud, i det der ikke er lavet projekt, hvorfor der således er tale om et overslag.

Endvidere er ejendommens altaner ikke løbende blevet vedligeholdt. Det må forventes, at der vil medgå kr. 2 - 4 millioner til renovering. Det vil være hensigtsmæssigt at renovere altanerne samtidig med, at der bliver skiftet tag.

Dirigenten satte budgettet inkl. den foreslåede boligafgiftsstigning - jf. forslag 3 - under afstemning og konstaterede, at 6 stemte imod mens 45 var for forslaget, der herefter er vedtaget .

Korrigeret budget medsendes dette referat.

Ad dagsordenens pkt. 3.:

Forslag 1: Vedtægtsændring, vedtægternes § 29, aflønning af bestyrelsen - foreslået af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår at følgende afsnit indsættes i vedtægternes § 29, som nyt afsnit 2. Nuværende afsnit 2 ændret til afsnit 3.

Bestyrelsen kan aflønnes med op til max samlet kr. 30.000 pr. regnskabsår. Bestyrelsen fastsætter selv fordelingen, som kan ske hvert halve år.

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

MEMER AF:
EJENDOMSFORENINGEN
DANSKBY
ARBEJDSKØBSSAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater



Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste herunder, at da foreningens mangeårige formand - Doris Mikkelsen - trådte ud, blev bestyrelsen klar over, hvilken arbejdsbyrde der er forbundet med bestyrelsesarbejdet, herunder specielt formandshvervet. Det er således en kompensation for tabt arbejdsindsigt, som bestyrelsen foreslår at kunne tildele bestyrelsesmedlemmer, der bruger ekstraordinært meget tid.

Forslaget drøftedes, hvorefter dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 5 stemte imod og 48 for. Der var således mere en 2/3 af generalforsamlingen der stemte for forslaget, men da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer mødt, skal forslaget endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2: Vedtægtsændring, vedtægternes § 13, mulighed for genudlejning af lejelejligheder - foreslået af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår at følgende afsnit indsættes sidst i vedtægternes § 13.

Hvis en tidligere udlejet lejelejlighed er i så ringe stand, at bestyrelsen vurderer, at den er i for ringe stand til et salg, må bestyrelsen istandsætte lejligheden for ca. kr. 30.000,00.

Såfremt en tidligere udlejet lejlighed har været forsøgt solgt i 6 måneder – herunder hos en ejendomsmægler – og det ikke har været muligt at sælge, kan bestyrelse vælge, at genudleje lejligheden på en **ikke tidsbestemt** lejekontrakt.

I forbindelse med salg, er bestyrelsen bemyndiget til at kunne acceptere et nedslag i prisen svarende til max. 20 % af andelskronen.

Forslaget begrundes bl.a. med, at enkelte lejligheder er i så ringe stand, at de pt. ikke er til at sælge, samt at foreningen ifølge vedtægterne ønsker andelshavere frem for lejere.

Supplerende blev der foreslået, at opsætte opslag i opgangene vedrørende lejligheder, der er til salg.

Det blev endvidere oplyst, at lejlighederne ikke kan udlejes tidsbegrænset, da der ikke er tale om fremleje.

Det blev ligeledes drøftet hvorledes udlejningen finder sted. Bestyrelsen oplyste, at andelshaverne vil få meddelelse, når udlejning bliver aktuelt. Herefter vil lejlighederne blive udlejet efter "først til mølle-princippet".

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 1 stemte imod og 52 for. Der var således mere en 2/3 af generalforsamlingen der stemte for forslaget, men da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer mødt, skal forslaget endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

MEDELM AF:

EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
LEJEGESTYRELSESEKSTIONEN


Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.


Danske
FAMILIEadvokater



Forslag 4: Vedtægtsændring, vedtægternes § 11, fremleje - foreslået af Doris Mikkelsen

Doris Mikkelsen foreslår at følgende indsættes i vedtægternes § 11 efter afsnit 4,

**Indtil den 31. december 2013 er bestyrelsen tilsvarende bemyndiget til at meddele tilladelse til fremleje/-lån i tilfælde af, at en andel efter effektivt at have været søgt solgt via mægler eller lignende i minimum 3 måneder. Bestemmelsen, der er midlertidig på grund af situationen på ejendomsmarkedet, bortfalder uden videre, pr. 31. december 2013, således at lejekontrakter oprettet på omtalte grundlag skal ophøre senest den 31. december 2013.
Alle lejekontrakter skal være tidsbegrænsede med en lejeperiode på max. 2 år.
Administrator skal udarbejde lejekontrakt for andelshaverens regning.**

Forslaget begrundes med, at det pt. er meget svært at sælge andelslejligheder.

Doris Mikkelsen motiverede forslaget, der drøftedes.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede, at 29 stemte for. Da der således ikke var 2/3 af de tilstedeværende, der stemte for forslaget, meddelte dirigenten, at dette var bortfaldet.

Ad dagsordenens pkt. 4:

På valg var fungerende formand Bernadette Johannsen, bestyrelsesmedlemmerne Maj Kot Nielsen, Lone Lisbjerg og Lisbeth Ryg Olsen.

Den fungerede formand - Bernadette Johannsen og bestyrelsesmedlem Lisbeth Ryg Olsen ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen.

Maj Kot Nielsen og Lone Lisbjerg ønskede at genopstille og Søren Manniche stillede op som formandskandidat.

Endvidere stillede Per Damm, Morten Schultz og Axel Holm op som bestyrelsesmedlemmer.

Da der herefter var 7 kandidater - inkl. Søren Manniche, som generalforsamlingen valgte som formand - konstaterede dirigenten, at bestyrelsen herefter består af:

Søren Manniche	Nyrnberggade 30, 2. tv.	På valg 2011/12
Maj Kot Nielsen	Nyrnberggade 40, 1. th.	På valg 2011/12
Lone Lisbjerg	Nyrnberggade 32, 3. tv.	På valg 2011/12
Kim Christensen	Trægården 2, 2. tv.	På valg 2010/11
Morten Schultz	Bremensgade 47, 1. th.	På valg 2011/12
Per Damm	Trægården 12, 3. tv.	På valg 2010/11
Axel Holm	Trægården 24, 4. th.	På valg 2010/11

Som suppleanter nyvalgte:

Annika Eklund Johannesen	Nyrnberggade 32, 2. th.	På valg 2010/11
Peter Holm-Jepesen	Trægården 16, st.	På valg 2010/11

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

MEDEMAJ
EJENDOMSFØRENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSFORMEN

Danske
BOLIGadvokater[®]
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater



Ad dagsordenens pkt. 5:

Axel Holm oplyste, at han gerne vil medvirke til at der udarbejdes nærmere info om ejendommens tage.

Det blev oplyst, at de brande som foreningen har oplevet, er med til at gøre alle beboerne utrygge. Alle beboere bør således medvirke til, at holde et vågent øje, med hvad der sker i/på ejendommen således at lignende situationer kan undgås fremover.

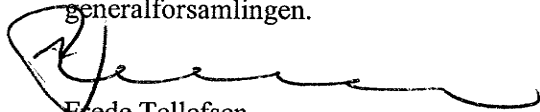
Der er ikke lovkrav om, at skal være brandalarmer i ejendommen. Det kan dog anbefales, at beboerne monterer brandalarmer inde i lejligheden.

Bestyrelsen oplyste, at man - via Grønne Gårde - arbejder på, at få lov til at lukke gårdene, således at disse bliver mere private. Grønne Gårde har en tilskudsordning, hvor foreningen muligvis kan komme i betragtning.

Den nye formand - Søren Manniche - rettede en stor tak til foreningens mangeårige formand Doris Mikkelsen og foreningens fungerende formand - Bernadette Johannsen.

Ligeledes takkede dirigenten bestyrelsen og specielt Doris Mikkelsen for et særdeles godt samarbejde gennem flere år.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.


Frede Tellefsen
dirigent

**UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS
ADMINISTRATOR.**

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

MEMBER OF

EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ARBEJDSKONTORET


Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.


Danske
FAMILIEadvokater