

År 2011, den 10. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Nørrebrohus i Kingo Kirkes, store sal, Bragesgade 35, 2200 København N. Formanden Lars Jensen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 127 andelshavere var 52 til stede og 9 repræsenteret ved fuldmagt. Under generalforsamlingen kom yderligere 2 andelshavere til stede, og efter punkt 4 forlod enkelte andelshavere generalforsamlingen. Generalforsamlingen var under hele forløbet beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Lars Jensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Supplerende blev omtalt følgende:

Lars Jensen fremhævede den store hjælp hele bestyrelsen får fra Freddy.

Lars Jensen oplyste, at han fra flytter ejendommen, og at man i bestyrelsen har arbejdet på at få overdraget alle opgaver på en fornuftig måde. Lars takkede i øvrigt for den positive modtagelse fra alle på trods af uenigheder. Endvidere takkede Lars for opbakning og gode år i foreningen. Til slut ønskede Lars andelsboligforeningen held og lykke fremover.

Bestyrelsen blev opfordret til at lave bredere kældertrapper i baggården, selvom der ikke laves fugtsikring, således at man kan komme ned i kælderen med barnevogne. Bestyrelsen lovede at tage spørgsmålet op.

Bestyrelsen oplyste, at man kontrollerer fremleje ved at kontrollere dørskilte og trække folkeregisteroplysninger. Det kontrolleres således med jævne mellemrum, om der er fremleje, som foreningen ikke fået oplysninger om, såfremt bestyrelsen får mistanke herom.

Det blev nævnt, at der er problemer med reklamer, der smides i opgangene. Andelshaverne blev opfordret til at tage reklamer, de ikke vil have, med op og selv smide dem ud.

Det blev nævnt, at papstykker bør skæres i stykker således, at viceværtten ikke skal bruge en hel masse tid på dette. Endvidere blev der opfordret til at holde orden i baggården. Det blev i den forbindelse nævnt, at butikkerne selv skal skaffe deres pap væk, men ikke altid gør det.

Det blev oplyst, at husordensfolderen udleveres til alle nye beboere, og at den har været omdelt til alle andelshavere i juni 2010. Det er imidlertid et spørgsmål, om husordenen bliver læst. Alle blev husket på at læse husordenen og tale med naboen, såfremt der er problemer. Bestyrelsen planlægger at genudsende husordensfolderen.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at bestyrelsens beretning var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Birgitte Grubbe forelagde årsregnskabet 2010, herunder blev nævnt den nye ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010, hvor ejendommens værdi er faldet kr. 3.000.000 i værdi, fra kr. 223.000.000 til kr. 220.000.000. Ejendomsværdien er fortsat rimelig. Endvidere blev gennemgået noten vedrørende andelsprisberegningen.

De kritiske revisorer oplyste, at de havde gennemgået materialet, selvom det havde været lidt svært at få bilagsmaterialet. De kritiske revisorer havde ingen kommentarer til regnskabet og kunne derfor godkende dette.

Det blev oplyst, at elektrolyse er noget, der foretages på varmtvandsbeholderne for at undgå belægninger. Det er noget andet end afkalkningsanlægget.

Det blev oplyst, at renholdelse af fortove er et beløb, der betales til kommunen for kommunens renholdelse af Nørrebrogade.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet og forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2011 til godkendelse.

Birgitte Grubbe gennemgik selve drifts- og likviditetsbudgettet, bortset fra de tilknyttede forslag.

Det blev oplyst, at udgifterne til signallevering er steget meget. Bestyrelsen vil se på, om det kan svare sig at få en anden udbyder, således at de, der ikke har tv, kan få mulighed for at melde fra.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2011 var enstemmigt godkendt, bortset fra de tilknyttede forslag.

- a) **Forslag om at udskyde hovedparten af fugtsikringsarbejderne etape 4 på ubestemt tid. Det foreslås, at der alene skiftes portdæk, stålprofiler i portdækkene og portloft i portene mod Storegård. Anslået pris kr. 700.000.**
-

Lars Jensen forelagde forslaget og henviste til det skriftlige forslag, som var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1, og som vedhæftes dette referat som **bilag 2**. Det blev i den forbindelse oplyst, at de stålplader, der skal skydes ind i Mimergade vil koste ca. kr. 130.000, og dækkes under ordinær drift.

Årsagen til, at der stilles forslag om at portenes jern laves nu, er, at portenes jern er tærede og skulle have været lavet i etape 4. Da etape 4 imidlertid udskydes skal arbejdet laves nu, idet det er et absolut nødvendigt arbejde.

Forslaget blev vedtaget med 62 stemmer for og 1 der hverken stemte for eller imod.

- b) **Forslag om at udskifte 540 vinduer til gadesiden i sommeren 2011, anslået udgift ca. kr. 6.000.000 incl. omkostninger, der foreslås finansieret af resten af det afsatte beløb til fugtsikring samt foreningens likviditetsoverskud og evt. optagelse af lån (forhøjelse af kassekreditten) stort kr. 700.000.**
-

Lars Jensen forelagde forslaget.

Tilstandsrapporten vedrørende fugt viste, at den fugtsikring, der allerede er udført, er tilstrækkelig.

Med hensyn til vinduerne var der flere og flere andelshavere, der klagede over rådne vinduer. Alle vinduer blev herefter tjekket via lift. Det blev konstateret, at på alle ydersider, det vil sige gadeside og mod Lillegård, er der problemer.

En reparation af vinduerne skønnes at blive ligeså dyr eller dyrere end en udskiftning af alle vinduer, hvis vinduerne skulle renoveres og males på en håndværksmæssig forsvarlig måde.

Det blev oplyst, at såfremt generalforsamlingen beslutter at skifte vinduer, vil vinduesudskiftningen blive projekteret og tilbud indhentet, hvorefter der vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling om udseendet. Herunder vil der kunne blive taget stilling til Thomas Suensons forslag på et tidspunkt, hvor man kender priser samt fordele og ulemper ved de forskellige typer vinduer

Det blev oplyst, at arbejderne mod gaden kan udføres uden boligafgiftsforhøjelse og på grund af det hensatte beløb, også uden betydning for andelspriserne.

I forbindelse med arbejdet vil der blive lavet en bedre isolering under vinduerne, hvorved der formentlig vil kunne spares op til kr. 350.000 årligt på foreningens

samlede varmeregning. Således vil man kunne tjene udgiften til isolering af brystninger hjem på ca. 1½ år.

Det blev præciseret, at de vinduer, man foreslår udskiftet, er vinduerne mod alle 3 gadesider samt mod Lillegård, det vil sige alle ejendommens ydervinduer.

Det blev nævnt, at de nuværende vinduer er meget nemme at pudse, og at man skal sørge for, at uanset hvilken type vinduer, man vælger, skal det fortsat være nemt at vende, f.eks. med et vendebeslag. Det blev oplyst, at de nye vinduer vil blive både energirigtige med støjisolering, vendebeslag og alt mulig andet. Der vil komme 2 – 3 typer, og foreningens tekniske rådgiver vil deltage på den ekstraordinære generalforsamling, hvor man kan beslutte, hvilken type der skal skiftes til.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen vedrørende tilføjelse til husorden vedrørende hunde.

Jan Malinowski forelagde forslaget. Forslagets formulering var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2 og vedhæftes dette referat som bilag 3.

Baggrunden for forslaget er, at i dag viser hundeejerne forsikringspolice, når bestyrelsen giver tilladelse til at holde hund. Bestyrelsen ønsker imidlertid at være sikker på, at hundene altid er forsikrede. Endvidere giver det bestyrelsen lejlighed til at få talt med alle hundeejere en gang om året om eventuelle problemer med hundene. Det blev oplyst, at der ikke i ejendommen må holdes kamphunde, og at der i øjeblikket er ca. 15 hunde.

Forslaget blev vedtaget med 58 stemmer for og 1 der hverken stemte for eller imod.

b. Forslag fra Thomas Suenson om, at man ved udskiftning af vinduer vender tilbage til den oprindelige udformning af arkitekt Charles I. Schou.

Forslaget blev udskudt til behandling på den ekstraordinære generalforsamling om vinduernes udseende, således at man til den tid kender udgifterne og fordele og ulemper ved de forskellige typer vinduer.

c. Forslag fra Marianne Boye vedrørende opsætning af altaner i Storegård.

Tonny Boye forelagde forslaget. Det forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, er ikke et forslag om en egentlig altanudskiftning, men om at der ned sættes en gruppe, der kan komme med flere muligheder til, hvordan altanudskift-

ning kan ske, både med altaner i Storegård og/eller altaner mod gadesiden. Det blev nævnt, at forslaget også skal omfatte lejlighederne i 107 og 109, hvis det er muligt. En undersøgelse skal både medtage en fælles løsning og en individuel løsning, og man vil se på, om der er mulighed for, at stuelejlighederne kan få en udgang til gården.

Det blev præciseret, at forslaget kun er et forslag om at undersøge, hvad der er muligheder for. I den forbindelse vil det være nødvendigt at spørge kommunen, og man kan alene spørge kommunen, hvis generalforsamlingen har besluttet, at spørgsmålet skal undersøges.

Der var flere, der nævnte, at altaner vil give skyggeproblemer, i hvert fald hvis de opsættes individuelt, at der er problemer med opsætning af altaner i hjørnerne, at man kommer for tæt på de andre lejligheder, og at altaner ikke bruges som andet end opbevaringsplads og rygerum.

Det blev nævnt, at det nok er nødvendigt at bruge kr. 25.000 – 30.000 på at få professionel hjælp til forhåndsansøgningen. Det blev nævnt, at man skal huske, at også 5. sals lejlighederne har behov altaner.

Efter en lang debat blev forslaget ved skriftligt afstemning forkastet, idet 28 stemte for, 29 stemte imod, 2 stemmer var ugyldige og 1 stemte hverken for eller imod. Forslaget var således forkastet.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 1 år nyvalgte Ole Jespersen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Bente Clausen og nyvalgte Stella Mikkelsen.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgte Sidsel Jespersen.

Som bestyrelsessuppleanter for 2 år genvalgte Ida Risom Dam og som bestyrelsessuppleant for 1 år nyvalgte Christa Marple.

Alle bestyrelsesmedlemmer præsenterede sig selv.

Bestyrelsen består herefter af: Ole Jespersen (formand), Jan Malinowski, Bente Clausen, Stella Mikkelsen og Sidsel Jespersen.

7. Valg af kritiske revisorer.

Som kritisk revisor for 2 år valgte Thomas Suenson.

Som kritisk revisor for 1 år valgte Margit Vainer.

Som revisorsuppleant for 1 år valgtes Niels Berlau.

8. Eventuelt

Bestyrelsen lovede at rette opgangslisterne over bestyrelsesmedlemmer.

En række personer blev takket for deres indsats og fik overrakt en lille gave.

Der var tak til Jonna Uldahl og Kjeld Ørum for deres henholdsvis 18 og 21 år som kritiske revisorer.

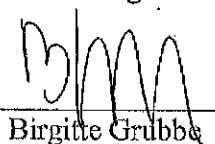
Der var tak til Finn Dalager for hans hjælp til Freddy, og til Hans-Erik, foreningens hussnedker, til Hauge, Sidsel og Jan's datter for loppemarkedet.

Der var endvidere en stor tak til Freddy Olsen, som i virkeligheden er den eneste, der kan styre Nørrebrohus. Der var tak til Stanislav Cukic for hans år i bestyrelsen, og der var en stor tak og gaver til Lars for hans 8 år som formand for foreningen.

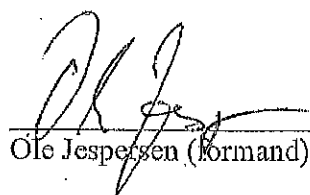
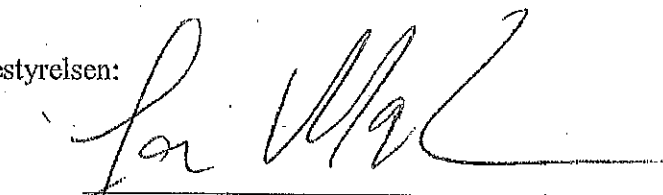
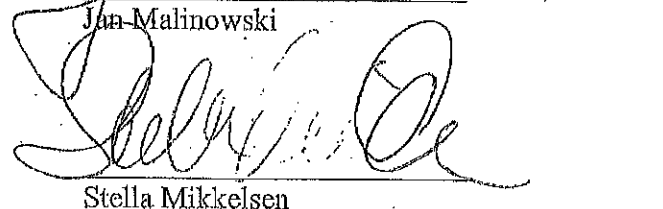

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.50.

Som dirigent:


Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:


Ole Jespersen (formand)
Jan Malinowski

Stella Mikkelsen
Bente Clausen
Sidsel Jespersen