

ADVOKATFIRMAERNE
LENTZ, KYHN & ANDERSEN-ALSTRUP

ADVOKATFIRMAET A. C. LENTZ A/S
A. C. LENTZ (H)
PER LASSEN (H)
BENTE LUND POULSEN (L)

ESKILD KYHN (H)
ULRIK ANDERSEN-ALSTRUP (H)
POUL GEORG LAURSEN (L) MCJ,
MEMBER OF THE NEW YORK BAR

KRISTIANIAGADE 8
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. (45) 35 26 15 16
FAX (45) 35 26 15 51

År 1993, den 5. maj kl. 17.00 afholdtes ordinær generalfor-
samling i A/B Dybbølsgade 24, hos Annette Lau.

Formanden Torsten Wang bød velkommen, og der behandledes
følgende dagsorden:

Ad 1) Valg af dirigent.

Advokat Eskild Kyhn valgtes eenstemmigt til dirigent og han
konstaterede generalforsamlingens lovlighed og beslutnings-
dygtighed, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 20.
april 1993 og vedtægternes bestemmelser.

På generalforsamlingen var mødt 6 andelshavere.

Ad 2: Bestyrelsens beretning.

Formanden Torsten Wang aflagde beretning og han orienterede om
følgende punkter:

Gårdsaneringsprojektet var nu gennemført og foreningen skal
vælge en repræsentant til gårdlauget.

Foreningen har i 1992 omlagt sine lån til 30-års kreditfor-
eningslån for derved at opnå besparelser. Der blev iværksat og
gennemført renovering af ejendommens tag mod gård, vinduer og
døre. Arkitekt Lystrup forestod arbejdet som foreningens
rådgiver, og der blev afholdt licitation med Sorø Totalen-
treprise som billigste. Imidlertid kunne der ikke opnås kredit-
foreningslån i foreningens sædvanlige realkreditinstitut,
Kreditforeningen Danmark, og i forbindelse med ansøgning af
lån i Nykredit blev der stillet krav om, at foreningen valgte
administrator og revisor. Advokat Eskild Kyhn blev derfor
valgt som foreningens administrator samtidig med, at statsaut.
revisor Henning B. Jensen blev valgt som revisor. Lånet i
kreditforeningen gik herefter i orden, arbejderne blev udført,
samtidig med at der blev ansøgt om statsstøtte på kr. 7.000,00
pr. beboelseslejlighed.

Der er i årets løb kommet nye andelshavere og han bød de nye
andelshavere velkommen. I forbindelse med et af salgene kon-
stateredes det, at der formentlig var tale om ulovlige priser
for salg af andelene, specielt for såvidt angår forbedringer.
Der blev derfor tilbageholdt ca. halvdelen af salgsprisen, og
der verserer nu en retssag, hvis indhold/resultat har stor
betydning for de øvrige andelshavere.

Annette Lau har søgt om at få tilladelse til at installere
parabolantenne til eget brug.

Som følge af, at andelshaveren Luciano Henriques ikke betalte
boligafgift for butik og lejlighed, blev han ekskluderet af
foreningen og sagen overgivet til fogden. Efter lang tid

ADVOKATFIRMAERNE
LENTZ, KYHN & ANDERSEN-ALSTRUP

ADVOKATFIRMAET A. C. LENTZ A/S
A. C. LENTZ (H)
PER LASSEN (H)
BENTE LUND POULSEN (L)

ESKILD KYHN (H)
ULRIK ANDERSEN-ALSTRUP (H)
POUL GEORG LAURSEN (L) MCJ,
MEMBER OF THE NEW YORK BAR

KRISTIANIAGADE 8
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. (45) 35 26 15 16
FAX (45) 35 26 15 51

bliver andelshaveren sat ud af lokalerne og foreningen forsøger at sælge.

Der har været afholdt arbejdsdag på ejendommen med henblik på rengøring af trapper og tørreloft, samt gennemgang af kælder med boracol.

Foreningen har endvidere skiftet forsikringsselskab til Yorkshire, for at få en bedre og billigere forsikringsdækning.

Advokat Kyhn supplerede beretningen og oplyste, at foreningen måtte forvente at få et tab som følge af andelshaveren Luciano Henriques misligholdelse. Det forventes nu at begge andelene bliver solgt men således, at foreningen var nødsaget til, fortsat at stå som kautionist for lån. Bestyrelsen fandt, at dette var den eneste og bedste måde at få andelene solgt og fremtidige boligafgifter indbetalt. Advokat Kyhn omtalte endvidere at bestyrelsen og han fulgte rente udviklingen på obligationer med henblik på eventuelt at få konverteret det nuværende lån til et lavere forrentet lån. Han oplyste endelig, at foreningen havde haft diverse problemer med at få udbetalt statstilskud på kr. 7.000,00 under hensyntagen til, at nogle af andelshaverne var flyttet.

Beretningen med supplement blev herefter eenstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Med generalforsamlingens tilslutning behandles herefter pkt. 6 på dagsordenen.

Ad 6) Beslutning om eventuel anlæggelse af retssag mod opr. sælger vedrørende ejendommens køb:

Advokat Inger Loft, der er advokat for Annette Lau i forbindelse med den verserende retssag, redegjorde nærmere for sagen, herunder at der var krævet overpris for forbedringer og overpris formentlig også for andelen. Hun omtalte, at ejendommen i 1989 var steget fra ca. kr. 500.000,00 til kr. 1.800.000,00 i forbindelse med forskellige handler, tilsyneladende mellem selskaber, behersket af Anker Brink. Dertil kommer, at der var specielle klausuler i forbindelse med handlens berigtigelse på købesummen på kr. 1.800.000,00 herunder, at der var udstedt gældsbreve på kr. 408.000,00. Hun mente, at hver enkelt andelshaver i hvert fald ville have et tilbagebetalingskrav på ca. kr. 12.500,00 - kr. 25.000,00 vedrørende andelen. Hun gjorde opmærksom på, at en retssag for de enkelte andelshavere kunne være bekostelig, idet det var nødvendigt at søge revisorbi-stand.

Advokat Kyhn fandt, at man burde ansøge om fri proces/retshjælp for de enkelte andelshavere og således, at sagen blev kørt som individuelle sager.

ADVOKATFIRMAERNE
LENTZ, KYHN & ANDERSEN-ALSTRUP

ADVOKATFIRMAET A. C. LENTZ A/S
A. C. LENTZ (H)
PER LASSEN (H)
BENTE LUND POULSEN (L)

ESKILD KYHN (H)
ULRIK ANDERSEN-ALSTRUP (H)
POUL GEORG LAURSEN (L) MCJ,
MEMBER OF THE NEW YORK BAR

KRISTIANIAGADE 8
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. (45) 35 26 15 16
FAX (45) 35 26 15 51

Generalforsamlingen tilsluttede sig eenstemmigt, at der i første omgang skal udarbejdes et materiale, således at der kan søges om fri proces/retshjælp. Hvis der ydes fri proces/retshjælp, vil sagerne blive gennemført. Hvis der meddeles afslag, må der indkaldes til ny generalforsamling med henblik på at tage stilling til et videre forløb.

Generalforsamlingen godkendte eenstemmigt denne fremgangsmåde. Advokat Kyhn meddelte, at der i så fald skulle leveres personlige oplysninger til ham, med henblik på at søge fri proces/retshjælp og orientering herom vil blive givet i forbindelse med fremsendelse af referat.

Ad 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen:

Advokat Eskild Kyhn gennemgik det udsendte årsregnskab for 1992. Regnskabet var belastet med ekstraordinære udgifter i form af tab på andelshaver på ca. kr. 60.000,00. Dette bevirkede, at foreningen fik et underskud. Øvrige udgifter i regnskabet var som budgetteret. Han oplyste, at det var vigtigt at få afskrevet de tab der kunne fremkomme, således at der ikke blev opereret med nogle skjulte forpligtelser i regnskabet. Regnskabet blev herefter eenstemmigt godkendt samtidig med, at generalforsamlingen godkendte kursen for andelsbeviserne pr. 31.12.1992 til kurs 76,1.

Ad 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Advokat Eskild Kyhn gennemgik budget for 1993. Budgettet var udarbejdet uden hensyntagen til de eventuelle tab foreningen måtte lide hos den misligholdende andelshaver Luciano Henriques. Han oplyste, at andelene nu var solgt, og at der derfor var mulighed for, når endelig opgørelse af kravene var sket, at få reguleret boligafgiften for 1993. Generalforsamlingen bemyndigede derfor eenstemmigt bestyrelsen til pr. 01.07.1993, at forhøje boligafgiften for resten af 1993, således at budgettet for kalenderåret 1993 hænger sammen. Der vil blive givet nærmere underretning til andelshaverne herom med beregninger. Med nævnte bemærkninger blev det foreliggende budget for 1993 eenstemmigt godkendt.

Generalforsamlingen besluttede iøvrigt eenstemmigt at formandens faste telefonabonnement fremover dækkes af foreningen med virkning fra 01.04.1993.

ADVOKATFIRMAERNE
LENTZ, KYHN & ANDERSEN-ALSTRUP

ADVOKATFIRMAET A. C. LENTZ A/S
A. C. LENTZ (H)
PER LASSEN (H)
BENTE LUND POULSEN (L)

ESKILD KYHN (H)
ULRIK ANDERSEN-ALSTRUP (H)
POUL GEORG LAURSEN (L) MCJ,
MEMBER OF THE NEW YORK BAR

KRISTIANIAGADE 8
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. (45) 35 26 15 16
FAX (45) 35 26 15 51

Ad 5) Indkomne forslag:

a) **Godkendelse af standardvedtægter for andelsboligforeningen:**

Generalforsamlingen godkendte eenstemmigt de udsendte vedtægter med følgende bemærkninger:

§ 14 c og d - rækkefølgende byttes om.
§ 15 - henvisning til § 14, stk. 1 c.

Generalforsamlingen besluttede iøvrigt eenstemmigt, at få revurderet fordelingstallene for andelene, således at de fremover følger de reelle antal kvadratmeterboligareal der haves. Samtidig skal andelsbeviserne reguleres og boligafgiften tilsvarende reguleres. Bestyrelsen blev bemyndiget til at ordne det videre fornødne i forbindelse hermed. Samtidig blev bestyrelsen bemyndiget til at udstede regulerede andelsbeviser og oprette nye boligoverenskomster.

b) **Beslutning om indlæggelse af fjernvarme:**

Generalforsamlingen besluttede eenstemmigt at tilvejebringe mulighed for at søge CO2 tilskuddet nu.

c) **Valg af gårdlaugsrepræsentant:**

Pernille Emmik Nielsen blev eenstemmigt valgt til at repræsentere foreningen i gårdlauget.

7) Valg til bestyrelsen:

Generalforsamlingen genvalgte eenstemmigt bestyrelsen med Torsten Wang som formand, Annette Lau og Per Andersen, som bestyrelsesmedlemmer. Torsten Wang og Annette Lau er valgt for 2 år og Per Andersen for 1 år.

Som suppleant valgtes eenstemmigt Jesper Spies.

8) Valg af administratør:

Pkt. 8 udgår, efter at nye vedtægter er vedtaget.

9) Valg af revisor:

Statsaut. revisor Henning B. Jensen blev eenstemmigt genvalgt.

ADVOKATFIRMAERNE
LENTZ, KYHN & ANDERSEN-ALSTRUP

ADVOKATFIRMAET A. C. LENTZ A/S
A. C. LENTZ (H)
PER LASSEN (H)
BENTE LUND POULSEN (L)

ESKILD KYHN (H)
ULRIK ANDERSEN-ALSTRUP (H)
POUL GEORG LAURSEN (L) MCJ,
MEMBER OF THE NEW YORK BAR

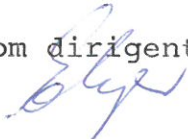
KRISTIANIAGADE 8
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. (45) 35 26 15 16
FAX (45) 35 26 15 51

1o) Eventuelt:

Ingen særlige bemærkninger.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Som formand:

