

Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Eftf.

Nicolai Giødesen, advokat (H)
Hella Hammerby, advokat

Ejendomsadministrationen:
telefonlid hverdage 10-14
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37

År 2000, torsdag, den 10. februar, kl. 19.00 afholdes stiftende generalforsamling i A/B Trepkaskgade 2/Ryesgade 61 u.s. hos Hanne Elbaum, Ryesgade 61, 4.tv.

Til stede var 18 beboere.

Endvidere deltog advokat Nicolai Giødesen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering om de økonomiske konsekvenser samt fordele og ulemper ved at overtage ejendommen på andelsbasis.
3. Orientering om mulighederne for at gennemføre en renovering- og forbedring af ejendommen og dens fælles faciliteter.
4. Stiftelse af andelsboligforening og indmeldelse.
5. Godkendelse af vedtægter.
6. Godkendelse af budget.
7. Valg af bestyrelse, herunder formand og suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1: Valg af dirigent.

Til referent og dirigent valgtes enstemmigt advokat Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt til samtlige beboere.

Ad 2: Orientering om de økonomiske konsekvenser samt fordele og ulemper ved at overtage ejendommen på andelsbasis.

Nicolai Giødesen orienterede om fordele og ulemper ved at overtage ejendommen på andelsbasis, og om de økonomiske konsekvenser i henhold til det fremsendte lejelovstilbud og i henhold til den udarbejdede specifikation for de enkelte lejligheder. På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at de akutte arbejder i henhold til besigtigelsesnotat, som var indeholdt i budgettet, burde udføres snarest, d.v.s. til sommer, hvorefter andelslejlighedernes værdi forventes at stige kraftigt, idet foreningen, når det blev aktuelt, burde indhente en ejendomsmægler- og valuarvurdering. Med hensyn til mangler og ulovlige installationer kunne beboerne kræve det udført af sælger, såfremt det dokumenterbart allerede var aftalt med sælger, men i øvrigt overtog foreningen ejendommen i den stand, hvori den er. Sælger havde bekræftet, at han havde anmeldt stormskade til forsikrings-selskabet, og Nicolai Giødesen opfordredes til at følge op herpå, således at følgeskader (vandskader) også blev dækket.

NICOLAI GIØDESEN

Advokat, moderatør for Højesteret

side 2.

Med hensyn til opgørelsen af indvendige forbedringer ved salg af andelslejligheder oplyste Nicolai Giødesen, at det burde ske ud fra en konkret vurdering af værdien, d.v.s. en anslået anskaffelsværdi med fradrag af slid og ælde. De forbedringer, som allerede var udført i den tid de nuværende beboere var lejere, burde også anerkendes som forbedringer, hvilket generalforsamlingen noterede sig.

Det ville være en stor hjælp, såfremt en fraflyttede andelshaver havde regninger på det, men det var sædvanligvis ikke nødvendigt. Sagkyndig vurderingsmand kunne anbefales, da det sikrede en ensartet behandling af andelshaverne.

Spørgsmålet om boligafgiftens fordeling efter areal eller efter hidtidig leje drøftedes, og Nicolai Giødesen anbefalede at holde sig til bruttoarealet som fordelingsnøgle, men lejlighedernes indbyrdes værdi kunne i henhold til det fremsendte vedtægtsudkast reguleres på en senere generalforsamling.

Nogle af de tilstedeværende oplyste, at tidligere udlejer i forbindelse med renoveringssagen havde fået foretaget en ny opmåling af ejendommen, og det dengang – ifølge LLO – var sket "efter bogen".

Orienteringen blev enstemmigt taget til efterretning.

Ad 3: Orientering om mulighederne for at gennemføre en renovering- og forbedring af ejendommen og dens fælles faciliteter.

Nicolai Giødesen henviste til det besigtigelsesnotat, som hans medarbejder bygningsingeniør Bent Bünning havde udarbejdet til initiativgruppen, og en af de tilstedeværende oplyste, at også en anden byggetekniker havde gået ejendommen igennem med stort set samme resultat. En anden af de tilstedeværende opfordrede til, at de foreslåede arbejder, i henhold til den udsendte energirapport, blev fulgt, hvilket generalforsamlingen noterede sig. Det drejer sig i øvrigt om ret beskedne beløb kr. 30.000,00 til isolering af henholdsvis stuegulv og ejendommens loft.

På forespørgsel henstillede generalforsamlingen endvidere, at frugtforretningen, såfremt den blev andelshaver, fik lov til at købe den ledige naboledighed, ligeledes på andelsbasis, idet generalforsamlingen med stort flertal samtidig tilkendegav, at frugtforretningen gerne måtte blive andelshaver.

Endvidere tilkendegav generalforsamlingen, at lejerforeningen eller den kommende andelsboligforening burde ofre de ca. kr. 8.000,00 på at få svampeundersøgt ejendommen, og såfremt det gav et belastende resultat, måtte bestyrelsen ikke acceptere lejelovstilbuddet.

Nicolai Giødesen oplyste på forespørgsel, at der ikke var væsentlige forbehold i den hidtidige forsikring, og at Forsikringsselskabet Tryg Baltica havde afgivet forsikringstilbud uden forbehold.

Endelig oplyste Nicolai Giødesen, at han havde forespurgt LLO, om der henstod indvendige vedligeholdelseskonti, men LLO havde ikke nogle oplysninger herom.

Orienteringen blev enstemmigt taget til efterretning.

NICOLAI GIØDESEN

Advokat, møderet for Højesteret

side 3.

Ad 4: Stiftelse af andelsboligforening og indmeldelse.

Det blev herefter enstemmigt vedtaget at stifte andelsboligforening, idet 1 af de tilstedeværende dog hverken stemte for eller imod.

Herefter indmeldte i alt 12 beboere sig i foreningen, idet de øvrige beboere fik en frist til tirsdag, den 15.2.00 til at indmelde sig på de anførte stiftelsesvilkår. (Skal afleveres til Uffe M. Lauridsen).

Ad 5: Godkendelse af vedtægter.

Herefter blev det udsendte udkast til vedtægter gennemgået. Foreningens - ikke særlige originale - navn Andelsboligforeningen Trepkaskgade 2/Ryesgade 61, bibeholdes foreløbig, men i øvrigt foretoges ændringer i § 12, 15 og 30 .

Herefter blev vedtægterne enstemmigt godkendt.

Samtidig tilkendegav generalforsamlingen, at bestyrelsens medlemmer såvidt muligt skulle vælges med ligelig fordeling mellem hver opgang.

Ad 6: Godkendelse af budget.

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte udkast til budget og oplyste, at han havde modtaget finansieringstilbud, forsikrings- og administrationstilbud, som stemte med budgettet, men at den endelige ydelse på især kreditforeningslånet afhang af kursudviklingen, indtil lånet var låst fast. De forskellige låneformer drøftedes kort.

Herefter godkendtes budgettet enstemmigt med virkning fra foreningens overtagelse af ejendommen pr. 1.3.00.

Ad 7: Valg af bestyrelse, herunder formand og suppleanter.

Nicolai Giødesen oplyste, at andelshaver eller medlemmer af samme husstand kunne vælges. Herefter valgtes enstemmigt til formand (2 år) Uffe M. Lauridsen, Ryesgade 61, 1.th.

Til bestyrelse valgtes enstemmigt:

Stig Bilde, Trepkaskgade 2, 4.tv. og
Christine Riekehr, Ryesgade 61, 2.th.

Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv og aftaler, hvem der er valgt for henholdsvis 1 og 2 år.

Samtidig valgtes enstemmigt til henholdsvis 1. og 2. suppleant:

Helle Wiehe, Ryesgade 61, 1.tv. og
Karin Topsø Larsen, Trepkaskgade 2, 1.th.

NICOLAI GIØDESEN

Advokat, møderet for Højesteret

side 4.

Bestyrelsen bemyndigedes samtidig - i henhold til vedtægternes tegningsregel - til at underskrive samtlige dokumenter i forbindelse med foreningens stiftelse og drift samt at acceptere finansieringstilbud og tinglyse dokumenter vedrørende finansieringen.

Ad 8: Valg af administrator.

Der forelå to administrationstilbud og generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til at bestemme, hvilket tilbud som skulle accepteres.

Ad 9: Valg af revisor.

Foreningen valgte enstemmigt Otto Houd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Hammerensgade 6, 1267 København K.

Ad 10: Eventuelt:

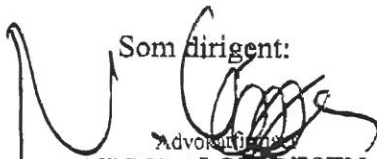
Generalforsamlingen henstillede, at enten Dan Olsen, Trepkagade 2, 1.th. og ellers Helle Wiehe, Ryesgade 61, 1.tv. repræsenterede foreningen i gårdlauget.

Bestyrelsen ville overveje ansættelse af ny vicevært, og beboerne opfordres til at melde sig. Eventuelt ville formanden overveje at påtage sig opgaven.

Konstituerende bestyrelsesmøde aftales til torsdag, den 17.2.00, kl. 16.15 på Nicolai Giødesens kontor.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.00.

Som dirigent:

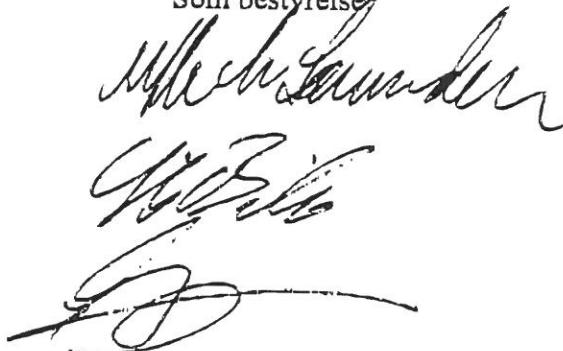
Advokat
NICOLAI GIØDESEN

Advokat (H)

Frederiksholms Kanal 18, 1220 Kbhvn. K

Telf.: 33 15 84 45, giro 9 06 47 37

Som bestyrelse



d.17.2.00 ng/lt.