

## Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling vedr. salg af cykelkælder i Ingerslevsgade

Dato: **Mandag den 5. december 2005 klokken 19:30**  
Sted: **Navernes lokale, Ingerslevsgade 108, kld.tv, 1705 København V.**

### Forretningsorden

Ejerforeningens formand, Thomas Sørensen, er generalforsamlingens ordstyrer og udpeger en referent blandt de tilstedeværende.

Referenten notéerer fremmødte medlemmer og registrer stemmeafgivningen (eller foretager optælling af stemmesedler, hvis hemmelig afstemning ønskes).

Referat fra generalforsamlingen fremsendes skriftligt til de medlemmer, som ikke tydeligt har indikéret, at en mail vil være tilstrækkelig. Referatet offentliggøres desuden hurtigst mulig på ejerforeningens hjemmeside, [www.EF1386.dk](http://www.EF1386.dk).

### Dagsorden:

1. Baggrund for generalforsamlingen
2. Præsentation af forslag
3. Afstemning

### 1. Baggrund for generalforsamlingen

Bestyrelsen har pr. 26-10-2005 uopfordret modtaget et tilbud om køb af 6-7 m<sup>2</sup> i øvre cykelkælder i Ingerslevsgade fra entreprenør Ole Holm Præst (herefter OHP), som er ejer af lejligheden Ingerslevsgade 108, kld.th. Den tilbudte købesum for arealet udgør kr. 50.000,-.

Bestyrelsen holdt pr. 09-11-2005 et kort møde i cykelkælderen for at besigtige lokalet og diskutere emnet. Konklusionen på mødet var, at bestyrelsen ville anbefale et salg af det pågældende areal, såfremt OHP kunne acceptere en række krav, som blev fremsendt via mail pr. 10-11-2005, se bilag 4.

OHP har accepteret bestyrelsens krav, idet det dog blev understreget, at en eventuel handel skal gennemføres inden udgangen af år 2005, hvorfor bestyrelsen med kortest mulige varsel indkalder til ekstraordinær generalforsamling om emnet.

Det skal bemærkes, at alle omkostninger til generalforsamlingen afholdes af OHP (uanset udfaldet af afstemning).

## 2. Præsentation af forslag

Der fremsættes tre forslag, som alle drejer sig om salg af dele af ejendommens fællesareal.

Ved vedtagelse af et forslag, skal der efterfølgende ske en formel, juridisk overdragelse af kvadratmetre og fordelingstal til køber. Bestyrelsen vil herunder få udarbejdet en kontrakt, som specificerer krav og vilkår i forbindelse med handlen. Dette arbejde vil kunne påbegyndes umiddelbart efter vedtagelsen, så handlen vil kunne gennemføres medio december.

Pt. ejer foreningen selv lokalet (og betaler derfor ikke ejerforeningsbidrag), men ved salg skal den nye ejer betale fællesudgifter og ejendomsskat efter solidarisk andel.

Det berørte lokale har fordelingstal 3 med et tinglyst areal på 41 m<sup>2</sup>. Hvert fordelingstal, som overdrages, vil bidrage med ca. kr. 100,-/måned til ejerforeningens "fælles kasse".

### 2.1 Salg af 6-7 m<sup>2</sup> i cykelkælder jf. tilbud fra OHP

Der overdrages 1 fordelingstal til OHP (det er ikke relevant at sælge til andre).  
Se bilag 1 for tegning over arealet.

Fordele: Ejerforeningen tjener kr. 50.000,- ved salg

Ulemper: Ejerforeningens medlemmer mister adgang til døren mellem cykelkælder og baggård. Desuden bliver der noget mindre plads til cykelparkering, selvom trappenedgangen til den dybe kælder vendes 180°.

### 2.2 Salg af ca. halvdelen af cykelkælderen jf. supplerende tilbud fra OHP

Der overdrages 2 fordelingstal til OHP (det er ikke relevant at sælge til andre).  
Se bilag 2 for tegning over arealet.

Fordele: Ejerforeningen tjener kr. 150.000,- ved salg.

Ulemper: Ejerforeningens medlemmer mister adgangen til baggård og dyb kælder fra Ingerslevsgade. Desuden bliver der betydeligt mindre plads til cykelparkering.

### 2.3 Salg af hele cykelkælderen efter annoncering i dagblade

Der overdrages 3 fordelingstal til køber (som vælges efter bud).  
Se bilag 3 for tegning over arealet.

Fordele: Ejerforeningen tjener kr. 200.000,- ved salg.

Ulemper: Ejerforeningens medlemmer mister definitivt en cykelkælder i Ingerslevsgade og adgangen til baggård og dyb kælder fra Ingerslevsgade.

### 3. Afstemning

Der er stillet tre forslag, som hver især udelukker gennemførelse af de to andre. Det er derfor vigtigt, at afstemningen tilrettelægges således, at forslagene ikke modarbejder hinanden.

Ved afstemning om følgende tre spørgsmål, vil ejerforeningens medlemmer kunne beslutte om et af de tre forslag skal vedtages:

1. *Ønsker ejerforeningens medlemmer at sælge fællesareal i cykelkælderen mod Ingerslevsgade?*

Hvis et "kvalificeret flertal" stemmer Ja til spørgsmålet, fortsættes med spørgsmål 2 og 3.  
Hvis der stemmes Nej til spørgsmålet, er alle tre forslag afvist og afstemningen afsluttet.

2. *Ønsker ejerforeningens medlemmer at sælge hele cykelkælderen?*

Afgørelsen kan træffes ved almindeligt flertal.

Hvis der stemmes Ja til spørgsmålet, er forslag 2.3 vedtaget og afstemningen afsluttet.

3. *Ønsker ejerforeningens medlemmer at sælge halvdelen af cykelkælderen?*

Afgørelsen kan træffes ved almindeligt flertal.

Hvis der stemmes Ja til spørgsmålet, er forslag 2.2 vedtaget.

Hvis der stemmes Nej til spørgsmålet, er forslag 2.1 vedtaget.

Hvis der er stemmelighed, træffes afgørelsen af bestyrelsen (hvor formandens stemme kan blive afgørende).

#### **Kvalificeret flertal**

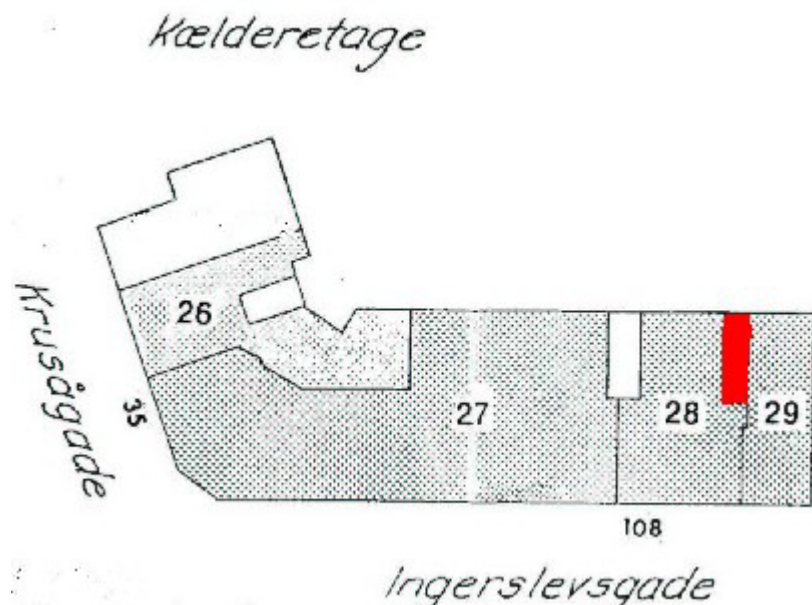
*"Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.*

*Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal".*

Se hele teksten på <http://www.ef1386.dk/links/normalvedtaegt.html>

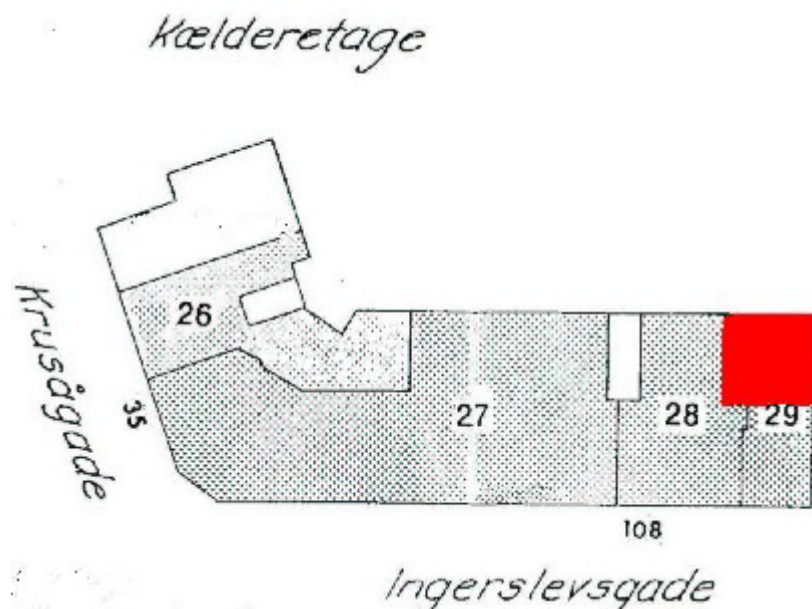
## Bilag 1

Tegning over areal til salg jf. forslag 2.1.



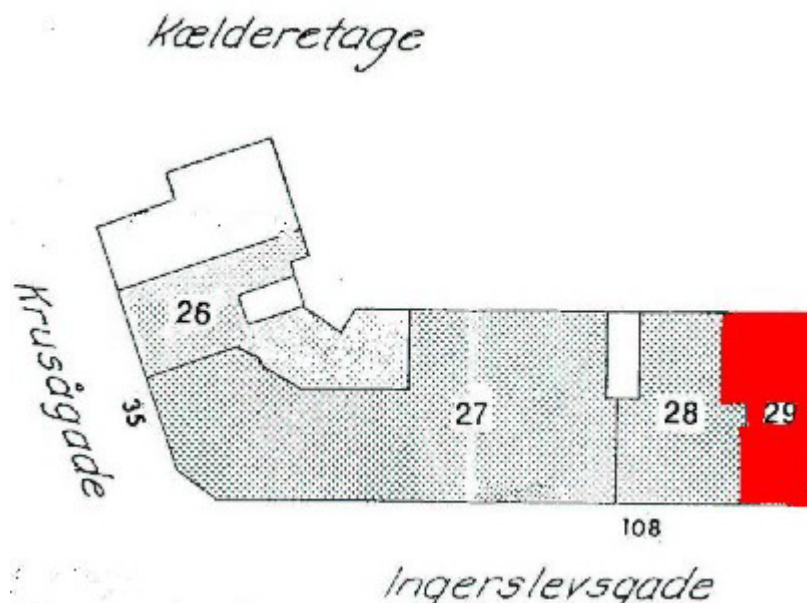
## Bilag 2

Tegning over areal til salg jf. forslag 2.2.



### Bilag 3

Tegning over areal til salg jf. forslag 2.3.



### Bilag 4

Mail til OHP vedr. salg af areal i cykelkælder.

**Fra:** Thomas Sørensen

**Sendt:** 10. november 2005 22:49

**Til:** Ole Præst

**Cc:** 'Bestyrelsen EF1386'

**Emne:** EF1386 - tilbud pr. 26-10-2005 om køb af 6-7 kvadratmetre i cykelkælderen ved Ingerslevsgade 108.

København den 9. november 2005

Ole Holm Præst  
Bavnevej 47  
2650 Hvidovre

Hej Ole

Bestyrelsen har på møde d.d. diskuteret dit tilbud pr. 26-10-2005 om køb af 6-7 kvadratmetre i cykelkælderen ved Ingerslevsgade 108.

Ved besigtigelse på stedet kunne vi konstatere, at cykelkælderens "effektivitet" vil blive væsentligt forringet, hvis der opsættes en væg fra skorstensmuren til muren mod gård:

1. Ejerforeningens medlemmer vil miste den direkte adgang fra cykelkælder til gård
2. Mindst 10 "parkeringspladser" vil blive fjernet
3. Det resterende rum vil ikke være velegnet til opstaldning af cykler
4. Lokalet vil virke mørkt og indelukket uden dagslys fra gården

Efter diskussion af flere forskellige "snit" i rummet, blev vi enige om, at dit tilbud kan accepteres, hvis du -som Køber- kan acceptere følgende krav fra bestyrelsen:

1. Køber betaler alle omkostninger i forbindelse med indkaldelse til og gennemførelse af ekstraordinær generalforsamling.  
Dette gælder uanset om forslaget skulle blive forkastet på generalforsamlingen.
2. Køber udfører nødvendigt håndværksmæssigt arbejde for at vende den nuværende trappe til dyb kælder 180 grader (øst/vest).  
I denne forbindelse skal der etableres repos modsat nuværende nedgang, ligesom der skal etableres nyt gulv fra nuværende nedgang til knap halvdelen af nuværende åbning mod dyb kælder.
3. Køber fjerner nuværende brædde-afblænding af vindue mod gården, og foretager efterfølgende indvendig rep. af sømhuller + maling af rammer mv.
4. Køber sikrer, at cykelstativ placeret i købte kvadratmetre genanvendes og placeres i samme lokale ved muren mod gården, således at det samlede antal cykelparkeringspladser bevares uændret.
5. Køber sikrer, at der på lejligheden, hvori de købte kvadratmetre indgår, tinglyses servitut om forbud mod anvendelse til massageklinik mv. (som <http://www.ef1386.dk/projekter/ejerlejlighed26/servitut.pdf>).
6. Køber indbetaler kr. 50.000,- til ejerforeningens konto snarest mulig efter salgets godkendelse på ekstraordinær generalforsamling.
7. Køber betaler alle omkostninger i forbindelse med påkrævet myndighedsbehandling, herunder tillige nødvendige arbejder i forbindelse med registrering og tinglysning af det solgte.

Hvis Du kan acceptere ovenstående, vil bestyrelsen hurtigt foranledige indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling og anbefale salg af de pågældende kvadratmetre i cykelkælderen.

Thomas Sørensen stiller sig til rådighed for besvarelse af eventuelle spørgsmål i forbindelse med krav til byggeriet.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen EF1386  
\ Michael Brun Halfter

**PS.**

Det skal understreges, at bestyrelsen overvejer, om et samlet salg af hele cykelkælderen kan komme på tale.

Ulempen vil i denne forbindelse være, at ejerforeningens medlemmer ikke længere vil have adgang til en cykelkælder fra Ingerslevsgade og derfor må benytte anden adgang til gården for at komme til dyb kælder.

Fordelen vil være en væsentlig højere pris for lokalet, kr. +200.000,-, idet dette umiddelbart vil kunne indrettes til selvstændig ejerlejlighed med "udsigt over gården og bagindgang fra gaden".

Det påhviler bestyrelsen at påpege denne alternative mulighed ved indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling, men Du er naturligvis velkommen til at kommentere forslaget forinden.

Mvh.  
Bestyrelsen EF1386