

Ekstraordinær Generalforsamling i AB Viktoria søndag den 18 oktober kl 17 i Vaskekælderen:

Ud af 38 andelshavere var 14 repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Som dirigent valgtes Beinta Dalsgaard og som referent Betinna Roed

Formand Betinna Roed bød velkommen og konstateret at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt lovligt.

Der blev stemt om de noter som er påhæftet referatet fra den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen motiverede de ændringer der var til de enkelte afsnit og alle ændringer blev tilsluttet af de tilstedeværende andelshavere. Det blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling, at vedhæfte noterne der blev stemt om d.d.til det ikke godkendte referat fra den 24-3-2015 frem for at stemme om den sammenhængende ordlyd i alle passager.

Vesterbro den 18-10-2015

Som dirigent:

Beinta Dalsgaard

Som formand

Betinna Roed

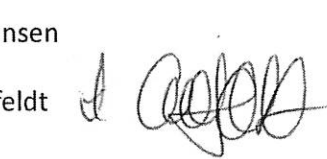

Som Bestyrelse

Badar Shah

Anna-Sophia Noerbel

Mathias Johansen

Dorthe Guldfeldt



Referatet af den ordinære generalforsamling blev ikke godkendt af bestyrelsen og da reglerne er således, at såfremt dirigent og referent er én og samme person, i dette tilfælde Anne-Mette Milner fra Svend Westergaard, så skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling for at få ændret referatet.

Årsagen til manglende godkendelse, er primært faktuelle fejl, samt at flere passager i referatet er i direkte strid med sandheden.

SWE valgte, at se bort fra bestyrelsens indsigelser og udsendte referatet til alle andelshavere, trods den manglende godkendelse. *SWE's referat er vedlagt denne skrivelse.*

Nedenstående er bestyrelsens rettelser.

Punkt 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Rettelse → Der står Mads Schjøth ikke genopstillede, der skulle have stået han var fraflyttet, samt at Anita Christensen ikke genopstillede.

Rettelse til bestyrelsens sammensætning → Det var meddelt inden generalforsamlingen, at Anita Christensen trådte ud af bestyrelsen, det er en fejl at hun står opført som aktivt medlem i referatet. Anna-Sophia Noerbel Istedgade 36, 3. th blev valgt ind som bestyrelsesmedlem, dette er ikke taget til referat. Desuden stillede en Cecilie op til bestyrelsen, dette blev heller ikke taget til referat af Anne-Mette Milner.

Punkt 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Cecilie Ost-Jacobsen Gasværksvej 23, 3. tv

Punkt 7 Valg af administrator:

SWE's referat 2. afsnit: Bestyrelsen oplyste, at der bla. Har været og fortsat er problemer med erhvervslejerne i foreningen og bestyrelsen er af den opfattelse, at såfremt erhvervslejerne ikke opfylder de betingelser som bliver besluttet af bestyrelsen, så ønsker bestyrelsen at erhvervslejerne skal udskiftes med nye erhvervslejerne.

Rettelse → Bestyrelsen oplyste, at der har været problemer med erhvervslejerne i foreningen, hvilket til dels skyldes kontrakt udarbejdet af SWE, hvor indhold er i direkte modstrid med både foreningens husorden, samt København kommunes forskrift vedr. indretning og drift af restaurationer. Men også en særdeles kammeratlig tone mellem to af erhvervslejerens advokat og SWE, der har resulteret i for mange vagt formulerede påbud. (Bestyrelsen ønsker blot at erhvervslejerne overholder foreningens husorden, samt Københavns kommunes forskrifter)

SWE's referat 2. afsnit nederst: Bestyrelsen orienterede om at SWE efter bestyrelsens mening ikke havde fremsendt de ønskede påbud til erhvervslejerne, som bestyrelsen mente var hensigtsmæssige, samt at den advokatbistand som foreningen tidligere har fået fra Advokatfirmaet 24B ikke var hård nok i forholdet til erhvervslejerne.

Rettelse → Bestyrelsens orienterede om, at SWE havde trukket sager i langdrag, der kunne have været afsluttet omgående med et korrekt påbud. Desuden blev foreningen i forbindelse med et påbud, som skulle udfærdiges af Anne-Mette Milner, uretmæssigt opkrævet honorar fra Advokatfirmaet 24B, hvor Anne-Mette Milner søgte råd.

SWE's referat 3. afsnit nederst: SWE og Advokatfirmaet 24B har på den baggrund rådgivet foreningens bestyrelse til at indgå i en dialog med erhvervslejerne for at få problemerne løst, hvilket er blevet afvist af bestyrelsen. Dirigenten orienterede ligeledes om, at kommunikationen og dialog var den måde den tidligere bestyrelse der sad i perioden fra 2011 og 2013 arbejdede i forholdet til erhvervslejerne.

Rettelse → Det er direkte usandt at bestyrelsen har afvist at indgå i dialog, bestyrelsen var i samarbejde med 24B ved at udarbejde en handlingsplan. Bemærkningen omkring kommunikation og dialog med tidligere bestyrelse, er også i strid med sandheden, da problemerne startede i 2012 og herefter er eskaleret grundet dårlig rådgivning.

SWE's referat 4. afsnit: Bestyrelsen tog efterfølgende ordet og oplyste forsamlingen om, at ophævelse af erhvervslejerne ikke var noget problem og at nye erhvervslejere stod i kø for at leje erhvervslokalerne i ejendommen.

Rettelse → Bestyrelsen oplyste, at vi havde fået flere forespørgsler omkring leje af erhverv og vi derfor ikke så det som et problem, såfremt en af vores erhvervslejere skulle vælge at opsiges sit lejemål.

SWE's referat 5. afsnit: Et medlem spurgte til prisforskellen på de to administrationsselskaber. Bestyrelsen oplyste ikke eksakt pris på Grubbe Advokater, men oplyste at det blev dyrere.

Rettelse → Bestyrelsen oplyste, at det umiddelbart kunne se ud som om SWE rent prismæssigt var det mest fordelagtige, men at der var betydelige ekstraomkostninger udover SWE's administrationsgebyr, og at disse var indeholdt i prisen hos Grubbe Advokaterne. Grubbes fulde tilbud incl. pris var desuden vedlagt indkaldelsen til den ordinære generalforsamling, hvilket SWE selv havde kopieret og lagt i kuverter.

Punkt 8 Behandling af indkomne forslag:

SWE's referat 3. afsnit under forslag 1: Et medlem spurgte til sanktioneerne i ft. Overtrædelse af husordenen for altaner. Her forklarede Dorthe Guldfeldt, at såfremt et medlem gentagne gange forbryder sig på altanhusordenen vil bestyrelsen ekskludere medlemmet og sælge lejligheden. Her korrigerede dirigenten kort og forklarede forsamlingen at så direkte kunne man formentlig ikke opstille gentagne overtrædelser af altanhusordenen.

Rettelse → Bestyrelsen svarede, at såfremt en andelshaver gentagne gange overtræder en husorden kan medlemmet i yderste konsekvens ekskluderes fra foreningen - og dermed kan foreningen sælge andelen. Anne-Mette Milners korrektion var i strid med de faktiske forhold, da §34.1 i foreningens vedtægter underbygger bestyrelsens svar.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Med følgende rettelser blev det udsendte referat fra Anne-Mette Milner godkendt:

Bestyrelsen AB Viktoria:

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
i AB Viktoria, 1655 København V

År 2015, mandag den 24. marts kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i AB Viktoria, 1655 København V.

Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Viktoriagade 11, 1655 København V.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen.
3. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Behandling af indkomne forslag.
 - 1. Gennemgang af husorden for altaner – samt afstemning af disse
 - 2. Vaskeri – afstemning om forhøjelse af priserne
9. Eventuelt

17 ud af 38 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt. Endvidere deltog Anne-Mette Milner fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Betinna Roed bød velkommen. Indledningsvist takkede Betinna restauration Phailn's Thai Kitchen for at huse foreningen til generalforsamlingen.

På bestyrelsens anbefaling blev Anne-Mette Milner valgt til dirigent og referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten at forsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Samtidig orienterede dirigenten om, at dagsordens punkt 7. Valg af administrator ville blive behandlet efter dagsordenens punkt 1.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Dagsordenens punkt 1. Bestyrelsens beretning:

Formanden forelagde bestyrelsens beretning.

"Det har været et underfundigt år med meget arbejde og stor fokus på at samle alle de løse tråde, samtidig flyttede formanden midt i perioden.

Andelsforeningen har fået mange nye beboere siden sidste generalforsamling, og vores andele ryger som varmt brød, positivt der er gang i salget, men vi håber at kunne få skabt en fællesskabsfølelse så I bliver lidt længere.

Byder hermed velkommen til de mange nye andelshavere og håber vi får lejlighed til, at lære hinanden at kende til en kommende arbejds- og hyggedag.

Husk også at vi skal tage hensyn til hinanden og overholde vores husorden, hvilket også betyder at trods man har anmeldt en fest/større komsammen giver det ikke carte blanche til at feste til den lyse morgen for åbne vinduer. Der er både i husorden og gårdreglement krav om at man dæmper sig efter kl. 22:00 - også i weekends.

Altanprojektet skrider frem efter planen. Byggepladsen er ikke til videre gene for beboerne, og håndværkerne er gode til at begrænse støj og vindueskiggeri til et minimum. I øjeblikket arbejdes der på rankerne 34 og 36, hvor kvistaltanerne tager al tiden. Når de står færdig, tager det ikke længe at placere de resterende altaner. Og derefter rykkes byggepladsen over til nr 38.

Det gøres opmærksom på at de der ikke kom med i første omgang i altanprojektet stadig har mulighed for at få altan. Men en sådan beslutning skal i så fald komme fra pågældende andelshavere selv, ikke bestyrelsen.

Vi i bestyrelsen har brugt rigtig meget energi i det forløbne år på at finde ud af hvad det er vi skal vide og hvilke informationer vi manglede. Dette gælder især i forhold til vores administrator og vores kontaktperson i SWE, Anne-Mette Milner. Flere gange har vi måttet rette henvendelser om fejl og faktuelle ting som ikke har været korrekt - et lille eksempel, renovationsudgifterne: her blev erhvervslejernes andel ikke opkrævet hos respektive parter, men derimod hos os. Da vi påpegede det overfor SWE, havde de ingen viden om at der var sket ændringer i kommunens procedurer. SWE forseelse ville have kostet os 50.000,- kr. hvis vi ikke havde insisteret.

Erhvervslejerne har fyldt meget i bestyrelsens arbejde. Vi har oplevet ikke at blive taget alvorligt af SWE og føler som bestyrelse, at den bistand vi har bedt om, og pø om pø har fået, og så sandelig betalt for, ikke har været god nok. Arbejdsgangen fra SWE's side har været langsommelig og i flere tilfælde kun effektueret fordi vi har været vedholdende og gentagne gange har måtte rykke for at få afsendt påbud ud til de erhvervslejerne, der har overtrådt reglerne.

Før jul opdagede vi, at vaskeriet i årevis har givet bragende underskud. Der er 1 år tilbage på leasingaftalen men det vil være bydende nødvendigt at vi sætter prisen på vask & tørring op - mere om det senere.

Vandhanen i gården som alle i gården benytter sig af betales helt og holdent af AB Viktoria. Vi er ved at finde en løsning, så vi ikke som forening betaler for hele gården, indtil da bedes alle sørge for at lukke for vandet inde i vaskeriet efter brug.

Ligeledes bliver et gammelt problem ved med at dukke op: vores emfang - ikke emhætter. Udsugningen via vores centralsug har vi de forgangne år brugt rigtig mange penge på at få rensat og indreguleret. Dette har desværre ikke virket - for vi har fundet ud af, at der er flere af de som har renoveret køkkener der har skiftet til emhætter med motor. Dette er ifølge vedtægterne strengt forbudt! Det ødelægger nemlig vores centralsug. Snarest efter GF vil I mod-

tage et brev med en dato hvor jeres emløsning vil blive tilset af en tekniker, hvis der findes fejl bliver den nedtaget for andelshaverens regning.

Fremtid: Vores andelsforening er attraktiv, ventelisten til en andel er lang og vokser støt. Vi har en sund økonomi og vi ser ingen grund til at lade andelskronen stige. De fleste udgifter vi har, har skyldtes erhvervslejerne og eftervirkningerne af skybruddet, og desuden vaskeriet som jo kører med underskud. Den fordelagtige renteutvikling over det seneste år har givet os incitament til at forhøre os hos diverse banker om bedre lånevilkår. Det står øverst på vores agenda for det kommende år."

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator:

Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen været i dialog med Grubbe Advokater om administrationen af AB Viktoria. Bestyrelsen præsenterede derfor Caspar Schultz, som var mødt for Grubbe Advokater. Caspar forklarede kort om virksomheden og om hvordan en kommende administration af foreningen hos Grubbe Advokater vil forløbe.

Efterfølgende forklarede bestyrelsen hvorfor de ønskede et skifte af administration til Grubbe Advokater fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Bestyrelsen oplyste, at der bla. Har været og fortsat er problemer med erhvervslejerne i foreningen og bestyrelsen er af den opfattelse, at såfremt erhvervslejerne ikke opfylder de betingelser som bliver besluttet af bestyrelsen, så ønsker bestyrelsen at erhvervslejerne skal udskiftes med nye erhvervslejere. Bestyrelsen orienterede om at SWE efter bestyrelsens mening ikke havde fremsendt de ønskede påbud til erhvervslejerne, som bestyrelsen mente var hensigtsmæssige, samt at den advokatbistand som foreningen tidligere har fået fra Advokatfirmaet 24B ikke var hård nok i forholdet til erhvervslejerne.

Dirigenten tog efterfølgende ordet og forklarede kort forsamlingen om forløbet i forbindelse med erhvervslejerne. Dirigenten forklarede blandt andet, at man ikke blot kan gå ind og ændre vilkår i en erhvervslejekontrakt, fordi man ønsker nogle ting ændret. Det kræver forhandling. Derudover orienterede dirigenten om, at AB Viktoria rent økonomisk er meget afhængige af erhvervslejerne, hvorfor en ophævelse af dem og en dårlig kommunikation ikke kan anbefales. SWE og Advokatfirmaet 24B har på den baggrund rådgivet foreningens bestyrelse til at indgå i en dialog med erhvervslejerne for at få problemerne løst, hvilket er blevet afvist af bestyrelsen. Dirigenten orienterede ligeledes om, at kommunikation og dialog var den måde den tidligere bestyrelse der sad i perioden fra 2011 og 2013 arbejdede i forholdet til erhvervslejerne.

Bestyrelsen tog efterfølgende ordet og oplyste forsamlingen om, at en ophævelse af erhvervslejerne ikke var noget problem og at nye erhvervslejere stod i kø for at leje erhvervslokalerne i ejendommen.

Et medlem spurgte på forskellen i pris på de to administrationselskaber. Bestyrelsen oplyste ikke eksakt pris på Grubbe Advokater, men oplyste, at det blev dyrere.

Forslaget om ny administrator blev herefter sat til afstemning.

11 stemte for forslaget og 4 stemte blankt og 2 stemte imod forslaget. Forslaget om skift af administrator blev herefter vedtaget.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen:

Anne-Mette Milner gennemgik årsregnskabet for 2014.

Der var få kommentarer til regnskabet.

Dirigenten satte herefter årsregnskabet og andelskronen til afstemning.

Årsregnskabet 2014 med en andelsværdi på 40 pr. indskudt andelskrone blev herefter enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 3. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Anne-Mette Milner gennemgik budgettet for 2015.

Boligafgiften blev foreslået uændret.

Dirigenten satte herefter driftsbudgettet til afstemning.

Driftsbudgettet med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Indledningsvist fortalte bestyrelsen kort om bestyrelsesarbejdet i det daglige. Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at melde sig.

Den tidligere formand Per Terman Heideby var fraflyttet foreningen.

Inez E. Frederiksen og Mads Schiøth genopstillede ikke. Som nye medlemmer stillede Mathias Johansen og Beinta Dalgsgaard op til bestyrelsen. Alle blev valgt ind.

Bestyrelsen fik følgende sammensætning:

NAVN:	ADRESSE:	PÅ VALG:
Dorthe Guldfeldt	Istedgade 36, 1. th.	På valg 2016
Betinna Roed	Viktoriagade 22, 1. th.	På valg 2016
Badar Shah	Istedgade 38, 1. th.	På valg 2016
Anita Christensen	Istedgade 36, 4. tv.	På valg 2016
Beinta Dalgsgaard	Istedgade 36, 2. th.	På valg 2018
Mathias Johansen	Istedgade 38, 4. th.	På valg 2018
(afventer bestyrelsen info)		På valg 2018

Dagsordenens punkt 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Cecilie ???? (Afventer info fra bestyrelsen) blev valgt som suppleant.

Dagsordenens punkt 6. Valg af revisor:

Revisor, Chr. Mortensen Revisionsfirma, blev genvalgt.

Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator:

Dette punkt blev behandlet som punkt 2, jf. ovenfor.

Dagsordenens punkt 8. Behandling af indkomne forslag:

Der var indkommet to forslag til behandling på generalforsamlingen.

Forslag 1 (fremsat af bestyrelsen) – Gennemgang af husorden for altaner – samt afstemning af disse:

Forslaget var medsendt indkaldelsen.

Punkterne i den kommende altanhusorden blev gennemgået enkeltvis. Der var spørgsmål fra medlemmerne, som bestyrelsen besvarede. Et medlem mente, at husordenen var meget restriktiv udformet. Bestyrelsen oplyste, at holdningen fra bestyrelsen var, at jo mere restriktiv fra start jo bedre.

Et medlem spurgte til sanktionerne ift. overtrædelse af husordenen for altaner. Her forklarede Dorthe Guldfeldt, at såfremt et medlem gentagne gange forbryder sig på altanhusordenen vil bestyrelsen ekskludere medlemmet og sælge lejligheden.

Her korrigerede dirigenten kort og forklarede forsamlingen, at så direkte kunne man formentlig ikke opstille gentagne overtrædelser af altanhusordenen. Der vil formentlig i sådanne sager skulle anlægges en sag ved boligretten. Her er bevisbyrden det afgørende, samt i hvor høj grad overtrædelsen af husordenen har været.

Altanhusordenen, som den blev vedtaget er vedlagt nærværende referat.

Forslag 2 (fremsat af bestyrelsen) – Vaskeri – afstemning om forhøjelse af priserne:

Der var ikke medsendt et forslag. Bestyrelsen forklarede om underskuddet i vaskeriet og at holdningen fra bestyrelsen derfor var, at priserne skulle sættes væsentligt op både på vask og tumbling.

Dirigenten orienterede om, at forslaget ved ikke at være runddelt til medlemmerne eller på anden måde være blevet oplyst for medlemmerne kunne sættes til afstemning.

Emnet blev herefter debatteret. Holdningen blandt medlemmerne var generelt, at der der må findes en anden leasingaftale, som forhåbentlig er billigere og at priserne derfor ikke skal sættes op i vaskeriet.

Bestyrelsen arbejder videre med emnet.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Dagsordenens punkt 9. Eventuelt:

Der var få punkter til debat under nærværende punkt.

Emnet tyveri i opgangen blev debatteret og medlemmerne blev opfordret til at udvise hensyn og opmærksomhed i forbindelse med ind- og udgang af opgangsdørene.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den / 2015.

Som dirigent:

Anne-Mette Milner

I bestyrelsen:

Betinna Roed

NYHEDSBREV Januar 2016

Kære andelshavere i AB Viktoria

Vi i bestyrelsen vil med dette første nyhedsbrev af sin slags informere jer om de opgaver vi er i gang med for tiden såvel som kommende tiltag i foreningen.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesrapport

Vi vil i januar få foretaget en tilstandsrapport for hele ejendommen. Det bliver hele ejendommen der gennemgås, men der vil også være udvalgte områder der kræver særligt fokus, bl.a. centralsug, faldstammer, varmeanlæg m.m.

Med udgangspunkt i tilstandsrapporten vil der blive udarbejdet en **vedligeholdelsesplan** som vil være foreningens rettesnor for nødvendige vedligeholdelser, både akutte og langsigtede, og vil således bidrage til fremtidig budgetplanlægning for foreningen.

Vi har indhentet tilbud og har efter nøje overvejelser valgt A4 Arkitekter og Ingeniører til at udarbejde tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan.

Datoen for gennemgangen vil blive d. 20. Januar 2016.

Der vil bl.a. blive besigtiget nogle enkelte lejligheder i hver opgang. Vi har allerede udvalgt nogle vi ønsker at gennemgå, I vil blive varslet herom særskilt snarest.

Foreningens vedtægt

Der sker løbende ændringer i lovgivningen i forhold til andelsboligloven, som kan kræve ændringer/justeringer i vores vedtægter. Dertil er der også behov for på enkelte områder at optimere vores vedtægter så de er mere tidssvarende.

Vi har derfor i bestyrelsen fokuseret på at få rettet op på dette og ajourført vedtægterne så at de stemmer overens med nye regler og aktualitet.

Dette arbejde pågår allerede og vil blive justeret løbende.

Nogle af de ændringer vi i bestyrelsen måtte foreslå, vil blive fremsat på Generalforsamlingen til godkendelse.

Vi glæder os til at kunne præsentere det for jer.

Facebook

Vi har for en rum tid siden oprettet en lukket facebookgruppe, som vi vil opfordre jer alle til at melde jer ind i. Vi oplever, at det er et forum som mange andelshavere bruger jævnligt og det er derfor en glimrende platform for os til hurtigt at komme i kontakt med jer i tilfælde af spontant opståede situationer. Derudover kan gruppen også bruges ifm sociale tiltag eller andre gode ideer. Søg venligst på AB Viktoria. Der burde desuden stadig hænge opslag herom i opgangene.

Bestyrelsesarbejdet

Da bestyrelsen pt tæller 5 medlemmer og 1 suppleant, vil det være oplagt at hverve nye medlemmer ved den kommende generalforsamling i 2016.

Med dette første nyhedsbrev ifm med udgangen af 2015, vil vi i bestyrelsen gerne benytte lejligheden til at ønske jer alle et dejligt 2016.

Vi glæder os til at samarbejde med jer i det nye år og ser frem til at give jer flere informationer om vores tiltag og ligeledes modtage interessante input fra jer vedrørende vores alles ejendom og interesse, AB Viktoria.

Bedste hilsner fra Bestyrelsen

Anna-Sophia, Istedgade 36, 3.th

Betinna, Viktoriagade 22, 1.th

Mathias, Istedgade 38, 4. th

Badar, Istedgade 38, 1.th

Beinta Istedgade 36, 2.th