

REFERAT AF
EXTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING D. 22/11-93.

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Mødet blev afholdt i Århusgade 27 A - Baghuset.

Ved mødets begyndelse:

Tilstede: 17 andelshavere.
5 fuldmagter.

Gæster: Advokat Jens Bruhn-Petersen.
Arkitekt Rainer Withagen.

Punkt 1: Valg af dirigent.

Advokat Jens Bruhn-Petersen valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt og rettidigt indkaldt. Ligeledes blev det konstateret, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Godkendelse af fuldmagter: 1 fuldmagt erklæredes ugyldig, da den hverken var stilet til en anden andelshaver eller bestyrelsen. Yderligere 2 fuldmagter erklæredes ude af betragtning, da de indeholdt betingelser, der ikke kan garanteres overholdt. Dette taget i betragtning er der:

19 stemmeberettigede andelshavere (deraf 2 fuldmagter).

I foreningen er der p.t. ialt 36 stemmeberettigede andelshavere.

Punkt 2: Omlægning af lån.

Jens Bruhn-Petersen redegjorde kort for de økonomiske forhold i forbindelse med en omlægning af foreningens lån. Som det fremgår af notatet til indkaldelsen, vil en omlægning til 20-årige lån betyde en anselig reduktion af den forudsatte forhøjelse af boligafgiften i forbindelse med byggesagen.

Ved afstemning om omlægning af foreningens lån stemte:

19 for forslaget.
0 imod forslaget.
0 blankt.

Forslaget om, at foreningens lån omlægges til kontant annuitetslån med nominel rente 6%, løbetid 20 år, er vedtaget.

Punkt 3: Gennemgang af bestyrelsens forslag til projekt til gennemførelse af renoveringsarbejder.

Arkitekt Rainer Withagen gennemgik projektets to faser, hvorefter der blev besvaret spørgsmål fra andelshaverne.

Foreningen var generelt positivt stemt for at bevare baghuset, men anså det for rimeligt, at undersøge nærmere for svamp inden en omfattende renovering.

Der blev ikke ytret nogen tvivl, hvad angår nødvendigheden af en renovering af etagedækket. Det blev bemærket, at Nykredit mundtligt har meddelt, at renoveringen af etagedækket er en forudsætning for, at Nykredit vil medvirke til yderligere finansiering, og at Sundhedsmyndighederne desuden har haft indsigelser mod de sundhedsmæssige forhold i pizzariaet, som skyldes det defekte etagedæk.

Endvidere blev det bragt til diskussion, hvorvidt det er muligt for foreningen for egen kraft at udføre overfladebehandlingen af vinduerne - og idet at opnå en besparelse, eller om det kræver håndværksmæssig assistance.

Ligeledes var der debat om nødvendighederne af reparationer, der primært er af kosmetisk art.

Under debatten blev der af J.B. Martin fremsat forslag om at udskyde den endelige beslutning om gennemførelsen af renoveringens Fase II.

Advokat Jens Bruhn-Petersen gennemgik overslag over de økonomiske konsekvenser ved gennemførelse af renoveringen.

Som det fremgår af notatet til indkaldelsen vil en omlægning af foreningens lån betyde en reduktion på ca. kr. 103.000,00 af den samlede stigning i udgifter, som ialt er ca. kr. 140.000,00. Dette vil resultere i en samlet boligafgiftshøjelse på ca. kr. 37.000,00 pr. år, hvilket svarer til ca. kr. 15,00 pr. m² pr. år.

Udførelsen af den foreslåede renovering vil betyde et fald i andelsværdien. Som uforpligtende overslag antog Jens Bruhn-Petersen, at andelsværdien efter arbejdets udførelse vil ligge omkring midt mellem den andelsværdi, der nu er gældende, og den andelsværdi, der blev fastsat ved den ordinære generalforsamling i 1992 på grundlag af årsregnskabet for 1991.

En del af udgifterne til renoveringssagen må - ifølge Jens Bruhn-Petersen - formodes at kunne tillægges ejendommens værdier som forbedring, blandt andet ud fra den betragtning, at de omfattende renoveringsarbejder, alt andet end lige, forøger ejendommens værdi. Der er overslagsmæssigt tale om en størrelse på omkring 50 %.

Under debatten stødte yderligere 1 andelshaver til, og 1 gik, men efterlod sig fuldmagt, dvs.:

20 stemmeberettigede andelshavere (deraf 3 fuldmagter).

Punkt 4: Bestyrelsens forslag om gennemførelse af renoveringsarbejder på foreningens ejendom.

Renoveringssagen blev sat til afstemning i sin helhed, hvilket altså omfatter Fase I og Fase II under et.

Ved afstemning om renovering af foreningens ejendom stemte:

16 for forslaget. (deraf 2 fuldmagter)
4 imod forslaget. (deraf 1 fuldmagt)
0 blankt.

Forslaget om, at der i 1993/94 gennemføres renoveringsarbejder på foreningens ejendom for et samlet beløb stort kr. 2.553.750,00, er vedtaget.

Til vedtagelsen af forslaget knyttede generalforsamlingen den klausul, at der skal indkaldes til endnu en ekstraordinær generalforsamling, såfremt resultatet af licitationen for det samlede renoveringsarbejde, altså Fase I & II, overstiger det fremsatte beløb (kr. 2.553.750,00) med mere end 10%.

Endvidere blev det vedtaget, at Fase I kan gennemføres uden indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, såfremt resultatet af licitationen for Fase I ligger indenfor den ovennævnte margin på 10% af det samlede renoveringsarbejde (Fase I & II). Dette er i erkendelse af, at det haster med at få gennemført Fase I, og det er blandt andet, fordi foreningen har opnået tilsagn om statstilskud i 1993, hvilket forudsætter, at arbejdet er påbegyndt inden årets udgang.

Punkt 5 a-c: Vedtagelse af diverse bemyndigelser til bestyrelsen.

Ved afstemning om diverse bemyndigelser til bestyrelsen stemte:

20 for forslaget. (deraf 3 fuldmagter)
0 imod forslaget.
0 blankt.

Forslaget om, at bestyrelsen får diverse bemyndigelser, herunder til at indgå aftale med teknisk rådgiver og advokat, samt bemyndigelse til at behæfte ejendommen yderligere, herunder servitutter, underskrive byggelånskontrakt, ejerpantebreve, pantebreve og andre dokumenter, som er nødvendige for at gennemføre renoveringssagen, er vedtaget.

Dirigenten afsluttede den ekstraordinære generalforsamling.

Østerbro, d. 2. December 1993.

Referent: *Signe Lindskov Hansen*
Næstformand Signe Lindskov Hansen.

Dirigent: 
Advokat Jens Bruhn-Petersen.

I bestyrelsen:

Jacobi Hygom
Uwe Harslett
Kristian Sorensen