



År 2003 den 24. marts afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Århusgade 23-27 m.fl.. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen forslår renovering af kælderen. Anslået udgift kr. 1,5 mio.
 - b. Bestyrelsen foreslår renovering af facader, brandkarme, vinduer m.v. Anslået udgift kr. 1 mio.
 - c. Bestyrelsen foreslår renovering af gården. Anslået udgift kr. 130.000
 - d. Bestyrelsen foreslår installation af Bredbånd/Internet
 - e. Bestyrelsen foreslår udskiftning af radiatormålere. Anslået udgift kr. 42.000
 - f. Bestyrelsen foreslår etablering af gårdtoilet. Anslået udgift kr. 60.000
 - g. Det er nødvendigt at optage lån for at gennemføre de under punkt a.– f. foreslåede arbejder. Hvis alle projektforslag vedtages udgør det samlede tillægslånebehov 3 mio. kr. For at begrænse udgifterne til finansiering heraf og for at udnytte et historisk lavt renteniveau foreslår bestyrelsen at kombinere tillægsbelåningen med en samtidig omlægning af 4 af foreningens 5 nuværende kreditforeningslån efter følgende plan:
Det foreslås for det første at opsiges og indfries 3 af andelsboligforeningens eksisterende kreditforeningslån i Nykredit – lån nummer 50216317, 50216318 og 50216319 – med en samlet nominel restgæld pr. 31.12.2002 på 1.602.682 kr. og en restløbetid på 21,5 år gennem bedst mulig optagelse af et nyt fastforrentet 20 årigt kontantlån med et provenu, som modsvarer kursværdien af de indfrieede lån – skønsmæssigt 2.160.000 kr.
Det foreslås herudover for det andet at opsiges og indfries et fjerde af andelsboligforeningens eksisterende kreditforeningslån i Nykredit – lån nummer 50216324 – med en nominel restgæld pr. 31.12.2002 på 4.919.671 kr. og en restløbetid på 14 år gennem bedst mulig optagelse af et nyt fastforrentet 30 årigt kontantlån med et provenu, som dels dækker kursværdien af det indfrieede lån, dels tilvejebringer den tillægsbelåning på op til 3.000.000,00, som er nødvendigt for at kunne gennemføre de projektforslag, der vedtages under punkt a. – f. – skønsmæssigt op til 7.812.000 kr.

Ved godkendelse af de 2 fremlagte finansieringsforslag bemyndiges bestyrelsen samtidig til at indfri andelsboligforeningens 4 af de nuværende kreditforeningslån med en nominel restgæld pr. 31.12.2002 på i alt 6.522.353 kr. (Nykredit lånenummer 50216317, 50216318, 50216319 og 50216324) og til at refinansiere de indfrieede lånesummer sammen med et lånebehov på op til 3 mio. kr., som vil være nødvendigt for at kunne finansiere de af generalforsamlingen godkendte projektforslag. Det samlede lånebehov skal dækkes dels ved optagelse af et nyt fastforrentet 20 årigt kontantlån dels ved optagelse af et nyt fastforrentet 30-årigt kontant lån med lånesummer efter generalforsamlingens nærmere beslutning. Ved beslutningen meddeler generalforsamlingen bestyrelsen prokura til at underskrive alle dokumenter som er nødvendige for låneomlægning, tillægsbelåning og tinglysning.

Der vedlægges vejledende beregninger af låneomlægningernes og tillægsbelåningens konsekvenser fra Nykredit, som viser, at der vil fremkomme en årlig ydelsesbesparelse på 17.966 kr. ved omlægningen af de første 3 lån, og at der ved tillægsbelåningen på 3 mio. kr. samt omlægning af det fjerde lån med løbetidsforlængelse vil fremkomme en årlig merydelse på 32.415 kr. Den årlige netto merudgift ved godkendelse af samtlige projektforslag skønnes således at andrage i alt 14.449 kr. med faldende tendens ved et fortsat rentefald.



6. Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer, -suppleanter, administrator og revisor
På valg for 2 år er formand Jacob Hygom og bestyrelsesmedlemmerne Villy Quaade og Louise Thielsen.
Derudover skal ske valg af 2 suppleanter 1 år. På valg er Bea Winther og Jacob Fræmohs.
7. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Jacob Hygom bød velkommen.

Birgit Kornum, BY & BOLIG, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 18 andelshavere. Der forelå 7 fuldmagter, således at i alt 25 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet yderligere forslag til dagsordenens pkt. 5 end det, der fremgik af indkaldelsen.

Endvidere deltog ingeniør Ejnar Larsen.

Birgit Kornum, BY & BOLIG, blev valgt som referent.

Ad. 2.

Bestyrelsens beretning var omdelt inden generalforsamlingen. Beretningen er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3.

Birgit Kornum, BY & BOLIG, gennemgik regnskabet for 2002, som udviste et overskud på kr. 18.718 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2002 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 1.250,79 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4.

Birgit Kornum, BY & BOLIG, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2003.

Bestyrelsens forslag til budget for 2003 med en boligafgiftsstigning på 5% pr. 1.5.2003 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5.

Til alle forslag havde bestyrelsen udsendt en længere redegørelse.

a. reovering af kælder

Ejnar Larsen uddybede bestyrelsens oplæg.

Et medlem oplyste, at der omkring 1989 blev udført fugtbekæmpelse mod gården. Soklen var blevet frigjort ca. 2 m ned og plader påsat. Ejnar Larsen oplyste, at ved gennemgang af ejendommen havde han kunnet konstatere, at der var væsentlig mindre fugt i ydermurerne mod gården end mod gårde, hvilket måtte skyldes fugtbekæmpelsen.

Et medlem spurgte om det er muligt at fortage udgravning af kældrene i forbindelse med fugtbekæmpelsen, så de blev mere anvendelige. Hertil oplyste Ejnar Larsen at en udgravning vil afhænge af hvor langt ned huset var funderet.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for. I mod stemte 1 og 1 undlod at stemme.

b. reovering af facader, brandkarme, vinduer m.v.

Ejnar Larsen uddybede bestyrelsens oplæg og oplyste, at en ommuring af facaden på hjørnet var nødvendig.

Et medlem foreslog en anden farve på vinduerne fx hvid. Der var mange indlæg for og i mod, men der blev enighed om at bibeholde den nuværende grønne farve, som også var den oprindelige farve på Østerbro.

Et medlem spurgte om der skulle ske ændring af farven på butiksfacaden. Hertil oplyste bestyrelsen, at facaden ikke ville blive malet før fugtproblemerne var løst.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal, da 1 stemte imod og 1 undlod at stemme.



c. renovering af gården

Der var en længere debat om græsplæne i forhold til fliser og om placering af sandkasse, storskrald og cykler. Flere tilkendegav, at de ønskede cyklerne og storskrald i kælderen. Bestyrelsen oplyste, at den gerne så cyklerne i kælderen, men det var indtil videre fravalgt, fordi anlæg af en nedkørsel ville blive forholdsvis dyr ca. kr. 100.00, og dernæst var ståhøjden i kælderen for lav. Bestyrelsen tilkendegav, at den ville have ønsket in mente ved indhentning af tilbud.

Et medlem spurgte om der i projektet var en plan om renovering af portrummet. Det oplyste bestyrelsen at der ikke var. Ejnar Larsen oplyste, at når der skulle ske renovering af portrummet ville det være hensigtsmæssigt at isolere væggene mod lejlighederne.

Et medlem efterlyste en pasningsordning for gårdanlægget, når det var færdigt. Flere medlemmer tilkendegav, at de gerne ville bistå med pasning.

Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for. I mod stemte 8 og 1 undlod at stemme.

d. installering af Bredbånd/Internet

Bestyrelsen oplyste, at minimum 25% skulle tilmelde sig for at få installeret Bredbånd/Internet.

Lars meddelte, at han ikke ønsker at stå for installering af netkort. Hertil oplyste bestyrelsen, at de medlemmer, som ikke selv kunne installere netkortet, kunne købe ydelse hos Kabelnet, som skal stå for arbejdet.

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for. I mod stemte 4 og 1 undlod at stemme.

e. udskiftning af radiatormålere

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for. I mod stemte 1 og 4 undlod at stemme.

f. etablering af toilet i baghuset

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for. I mod stemte 1 og 1 undlod at stemme.

g. omprioritering samt optagelse af yderligere lån på nominelt 3 mill.

Bestyrelsens forslag om at opsigte og indfri eksisterende lån nr. 50216317, 50216318 og 50216319 og erstatte med et nyt 20 årigt kontantlån med et provenu, som varer til kursværdien på de indfrieede lån blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsens forslag om at opsigte og indfri eksisterende lån nr. 50216324 og erstatte med et nyt 30 årigt kontantlån med et provenu, som dels dækker kursværdien på det indfrieede lån og dels tilvejebringer en tillægsbelåning på 3 mill. blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6.

Jacob Hygom blev enstemmigt genvalgt som formand.

Louise Thielsen meddelte, at hun ikke modtog genvalg. I stedet opstillede Mikkel Lindskov Hansen og blev valgt.

Villy Quaade genopstillede og blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Villy Quaade	2 år
	Mikkel Lindskov Hansen	2 år
	Kristian Sand	1 år
	Stine Roesen	1 år

Som suppleanter blev Bea Winther og Jacob Fræmohs valgt. Begge for 1 år.

Derudover meddelte Carina Theilsen, at hun gerne vil bistå ved byggearbejderne.

Såvel administrator BY & BOLIG som Revisionsfirmaet Rosengaard blev genvalgt.

Ad. 7.

Flere medlemmer roste bestyrelsen for det arbejde den havde udført.

Flere medlemmer oplyste, at lyset brænder konstant i opgangene. Bestyrelsen sørger for reparation.

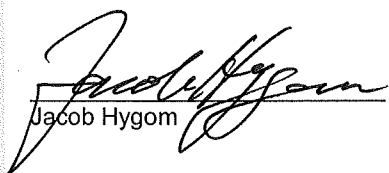
Fra flere medlemmer lød en opfordring til at genoptage arbejdsdagene.




Et medlem gjorde opmærksom på, at det flyder med ting og sager på fællesarealerne ved klubværelserne. Bestyrelsen var opmærksom på dette, og pålægger ind i mellem værelseslejerne om at rydde op.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.30.

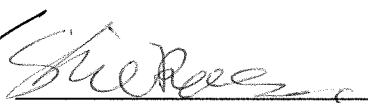
København Ø, den 7/4 2003


Jacob Hygom

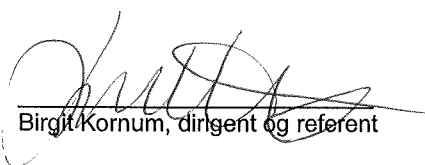

Villy Quaade


Mikkel Lindskov Hansen


Kristian Sand


Stine Roesen

København N, den 11.4. 2003


Birgit Kornum, dirigent og referent