



År 2006 den 30. maj 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
6. Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer, -suppleanter, administrator og revisor
7. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Jacob Hygom bød velkommen.

Advokat Jens Bruhn-Petersen, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 26 andelshavere. Der forelå endvidere 11 fuldmagter, således i alt 37 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

I forhold til tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse henviste dirigenten til beretningen, hvori det fremgik, at bestyrelsen oprindeligt havde renoveringen af hovedtrapperne og underfacaden som hovedpunkter på dette års ordinære generalforsamling. Bestyrelsen modtog ret sent budgetforslaget fra Ejner Larsen og da dette så forelå, var beløbet meget højt. Den blev derfor nødt til at få en "second opinion" fra en anden tekniker. Da bestyrelsen samtidig nåede frem til en brugbar løsning på sammenlægningsproblematikken, besluttede den at fremlægge denne på den ordinære generalforsamling i stedet for at vente og bare holde en generalforsamling uden forslag.

Dirigenten foreslog herefter, at generalforsamlingen blev afbrudt af en kort pause inden punkt 5 (forslag), idet der forelå forslag fra Carina Thielsen, Christina Christoffersen, Christina Svennevig, Lars Grønberg, Bea Winther og Louise Thielsen om hhv. 2 årlige arbejdsdage, lejlighedssammenlægning samt lejlighedsbytte. Disse forslag krævede imidlertid en nærmere afklaring inden afstemningen, og derfor ville dirigenten tage en samtale med forslagsstillerne for at få dette på plads.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Ad. 2.

Bestyrelsens beretning var omdelt inden generalforsamlingen og er vedhæftet referatet.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at fritløbende rotter skulle være "bekæmpet" for denne gang efter reparation af kloak.

Et medlem opfordrede til at information skrives på fx engelsk af hensyn til de udenlandske beboere i klubværelserne.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 3.

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2005, som udviste et underskud på kr. 21.029 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2005 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 2.262,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.



Ad. 4.

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2006. I budgettet var indregnet en boligafgiftsforhøjelse på 5,0 % pr. 1. juni 2006. Da bestyrelsen agtede at stille forslag om en renovering af hovedtrapperne og underfacaden, havde den indhentet et budgetforslag fra en ingeniør. Dette oversteg imidlertid betydeligt, hvad den var blevet stillet i udsigt, hvorfor bestyrelsen besluttede at indhente et alternativ budgetforslag fra en anden tekniker. I budgettet er der imidlertid til disse arbejder indregnet et beløb på 2.050.000 kr. Beløbet repræsenterer det maksimale beløb foreningen kan bruge, før det får en negativ indflydelse på andelsværdierne. Da bestyrelsen ikke regner med at et alternativ bliver væsentligt mindre end det reservede beløb, men nok snarere større, valgte den for en sikkerheds skyld i alle tilfælde at reservere de 2 mill.

Administrator og formanden forklarede yderligere, at det skulle understreges, at selvom beløbet figurere i budgettet, var det ikke vedtaget at bruge disse penge på noget som helst endnu. Det er noget en kommende generalforsamling skal tage stilling til, men også noget bestyrelsen har arbejdet med længe, fordi der på de sidste 10 års generalforsamlinger har været ytre ønsker om netop en renovering af trapperne og facaden.

Nogle medlemmer tilkendegav, at de synes at der skal ses noget mere på det enkelte budgetposter for at opnå besparelser fx vandbesparende toiletter, varmemeforbruget i fælleslokalerne, skal prisen sættes op for badeklub og vaskeri, bestyrelsesudgifter. Desuden kunne det overvejes at andelshaverne selv istandsætter trappeopgangene.

På forespørgsel oplyste Jacob Hygom, at kopimaskinen var udskiftet, da den gamle, som var 10 år, brød sammen og leverandøren ikke længere servicerede den. Den gamle kostede ca. 25.000 kr. og den nye kostede 15.000 kr. og er med arkføder og kan håndtere A-3 formatet..

Et medlem spurgte til hvorfor kopimaskine ikke var aktiveret. Medlemmet gav endvidere udtryk for, at fremtidige anskaffelser over den skattemæssige bundgrænse burde aktives for at forbedre overskuddet og dermed andelskronens værdi. Bestyrelsen drøfter aktivering med foreningens revisor.

På grund af at nogle medlemmer gav udtryk for, at de synes, at bestyrelsesudgifterne var høje og der skulle ses på disse udgifter, oplyste bestyrelsen, at den ikke ville "tælle clips" for at spare. Bestyrelsesarbejdet var frivilligt og ulønnet ud over en årlig bestyrelsesmiddag. Dirigenten kommenterede dette ved at sige, at man burde acceptere, at en bestyrelse havde ordentlige faciliteter til rådighed, da det lettede det frivillige arbejde betydeligt. Desuden pointerede han, at dette punkt drejede sig om det kommende års budget – ikke om tidligere generalforsamlingsbeslutninger eller tidligere budgetter, hvorfor kommentarer til tidligere indkøb mv. var irrelevante for dette punkt.

Et medlem ønskede at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan og der i fremtiden blev hensat til vedligeholdelse.

Jacob Hygom oplyste, at foreningen i starten af 90'erne havde fået lavet en vedligeholdelsesplan, som blev realiseret meget hurtigt (pga. gunstige låne- og tilskudsmuligheder). Herefter har bestyrelsen fordelt de store vedligeholdelses- og forbedringsarbejder således, at disse altid blev efterfulgt af et par år uden større sager. Da ejendommen indtil begyndelsen af 90'erne ikke var blevet vedligeholdt ordentligt, har der efterfølgende løbende måtte bruges mange penge på vedligeholdelse for at rette op på ejendommen, og derfor har der ikke været mulighed for at hensætte større beløb til forbedringsarbejder og vedligeholdelse. Da vi til stadighed har løbende vedligeholdelser og behov for iværksættelse af forbedringsprojekter og samtidig ingen opsparet formue, kan hensættelser kun ske ved at hæve boligafgiften, hvilket vi ikke har ønsket at gøre.

Bestyrelsens forslag til budget for 2006 blev vedtaget med en stemme imod og de øvrige for.

Bestyrelsens forslag til forhøjelse af boligafgiften med 5 % pr. 1. juni 2006 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5.

Efter en pause, hvor dirigenten havde drøftet de stillede forslag med forslagsstillerne, oplyste han at forslaget om bytte var frafaldet, og at forslaget om lejlighedssammenlægning drøftes sammen



med bestyrelsen forslag om lejlighedssammenlægning. Der var således kun to forslag til behandling. Af praktiske grunde blev det besluttet, at der først skulle tages stilling til forslaget om fællesarbejder.

a. Arbejdsdag

En af forslagsstillerne fremlagde forslaget og oplyste, at der i flere år ikke havde været opbakning til arbejdsdage. Nu var der flyttet mange nye ind og derfor kunne det være, at det havde ændret sig. Arbejdsdage kunne være med til at forbedre sammenholdet og måske kunne der spares penge til håndværkere.

Flere gav udtryk for at de var imod, at der skulle betales gebyr for manglende deltagelse. Hvis der skulle betales, ville der så være dispensationsmuligheder, og hvad med andelshavere som fremlejer deres lejligheder? Formanden pointerede, at det var problematisk at igangsætte fællesarbejder for at spare på håndværkerregningerne, idet man ikke skulle regne med at kunne foretage større arbejder og især ikke nogen, der kræver professionelle håndværkere.

På forespørgsel oplyste advokat Jens Bruhn-Petersen at gebyr i det omfang, som det var fremsat i forslaget, var lovligt. Endvidere oplyste Jens, at hvis forslaget var med gebyr, så ville det kræve en vedtægtsændring. Men indeholdt forslaget ikke noget gebyr, krævede det ikke en vedtægtsændring, og så kunne det vedtages med simpelt flertal.

Forslagsstillerne meddelte, at de ønskede forslaget uden gebyr.

Forslaget om 2 årlige arbejdsdage blev vedtaget, med en stemme imod og alle øvrige for.

b. Lejlighedssammenlægning

Dirigenten meddelte, at de to forslag ville blive fremlagt af en fra hver gruppe og herefter ville der være en afstemning om hvilket forslag der skulle drøftes og tages endelig stilling til. Hvis det ikke var bestyrelsens forslag, der skulle tages endelig stilling til, ville en endelig vedtagelse af forslaget indebære en bemyndigelse til bestyrelse om at formulere den nødvendige vedtægtsændring i samråd med foreningens advokat.

En fra hver gruppe fremlagde deres forslag. Grundlæggende drejede forslagene sig om at tillade horisontale lejlighedssammenlægninger indenfor opgangene.

Bestyrelsens forslag indebar, at ledige lejligheder i alle opgange kunne sammenlægges med de tilstødende lejligheder i samme opgang. Ved sammenlægninger i Århusgade 27, skulle Randersgade 55, tv. tilbydes to rum fra Århusgade 27 th. således at man ville ende med to opgange på ca. 102 m² og to opgange på ca. 142 m² når alle lejligheder var blevet sammenlagt. Kun i de tilfælde, hvor Randersgade 55 th. ikke ønskede at få de to rum, ville de sammenlagte lejligheder i nr. 27 blive på 170 m² brutto. Bestyrelsens forslag indebar desuden at retten til at lægge lejligheder sammen fik fortrin før de interne ventelister i vedtægternes ventelisteprocedure. Endvidere indebar forslaget, at de sammenlagte lejligheder mistede den eksisterende bytteret, for at tilgodese foreningens beboere frem for udefra kommende tilflyttere.

Det andet forslag indebar ligeledes, at ledige lejligheder i alle opgange kunne sammenlægges med de tilstødende lejligheder i samme opgang. Dog ville forslaget ikke tillade sammenlægninger i Århusgade 27, da man ønskede at bibeholde de interne ventelisters fortrinsret til ledige lejligheder.



Der var herefter mange indlæg, særlig med hensyn til sammenlægning af lejlighederne i Århusgade 27 og den interne venteliste. Formanden pointerede, at der siden 1991 var blevet solgt 100 lejligheder, heraf kun 8 i nr. 27, hvorfor sandsynligheden for at få en større lejlighed ved sammenlægning var mange gange større end sandsynligheden for at få en lejlighed i nr. 27 via en venteliste, hvor alle stod optegnet til de samme få lejligheder.

Det blev også bemærket, at der var flere på de eksisterende ventelister, der allerede havde fået tilbudt større lejligheder, og som havde afslået dem.

Tilhængerne af det alternative forslag sagde, at de mente lejlighederne i nr. 27 ville blive for store, og at de mente ventelisterne var vigtigere at bevare end at tillade lejligheder på mere end 102 m². Det blev også nævnt, at store lejligheder ville blive for dyre samt at beboersammenlægningen ville blive ændret, hvilket man ikke ønskede. Da generalforsamlingen havde diskuteret de forskellige forslag og deres konsekvenser, foreslog dirigenten afstemning mellem de to forslag.

Dirigenten oplyste, at da der var stillet to konkurrerende forslag, var det mest hensigtsmæssigt at foretage afstemningen således, at generalforsamlingen først skulle tage stilling til hvilket af de to forslag, der havde størst tilslutning. Når forslaget flest kunne bakke op om var fundet, ville dette herefter blive sat til afstemning ifølge vedtægternes regler for vedtægtsændringer. Dette betød, at forslaget for at kunne vedtages skulle have mindst 2/3 dele af de afgivne ja og nej stemmer. Fik forslaget ikke tilstrækkeligt med stemmer, ville konsekvensen blive, at forslaget ikke kunne vedtages selvom der evt. var alm. flertal for det.

Resultatet af den første afstemning blev, at flertallet af de afgivne stemmer bakkede op om bestyrelsens forslag med 17 stemmer. Det konkurrerende forslag fik 13 stemmer, og derfor blev bestyrelsens forslag sat til endelig afstemning.

Ved ny afstemning var der 18, som stemte for bestyrelsens forslag og 16 stemte imod. Men da der ikke var et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer, blev forslaget forkastet.

Ad. 6.

a. Valg af formand

Udgår, da valg sker i ulige år

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Kristian Sand og Lars Grønberg var på valg og var villige til genvalg.

Derudover opstillede Louise Thielsen og Marina Dueholm

Efter skriftlig afstemning blev Louise Thielsen valgt med 13 stemmer og Lars Grønberg med 11 stemmer.

Marina Dueholm fik 10 stemmer og Kristian Sand 8 stemmer.

c. Valg af suppleanter

Som suppleanter opstillede Helle Andersen, Marina Dueholm og Carina Thielsen.

Efter skriftlig afstemning blev Marina Dueholm valgt som første suppleant med 17 stemmer og Carina Thielsen som anden suppleant med 14 stemmer. Helle Andersen fik 6 stemmer og blev ikke valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Villy Quaade	1 år
	Mikkel Lindskov Hansen	1 år
	Louise Thielsen	2 år
	Lars Grønberg	2 år



1. suppleant
2. suppleant

Marina Dueholm
Carina Thielsen

1 år
1 år

d. Valg af administrator

By & Bolig blev genvalgt som administrator.

e. Valg af revisor

Statsautoriseret revisor Boye Rosengaard blev genvalgt.

Ad. 7.

Et medlem gav udtryk for at der skulle nedsættes et udvalg for drøftelse af mulighederne for finde en løsning på et forslag om lejlighedssammenlægning. Måske kunne drøftelsen ske på en kommende arbejdsdag. Dirigenten gjorde opmærksom på, at bestyrelsen havde lagt et betydeligt arbejde i det fremlagte forslag. Generalforsamlingen skulle være opmærksom på, at alle mulige løsninger var blevet bearbejdet, og at det mest optimale var blevet fremlagt og forkastet ved afstemningen. Derfor ville det ikke p.t. give mening at nedsætte et udvalg. Hvis man ikke kunne blive enige om de fremlagte forslag, var det tvivlsomt om man kunne finde et kompromis.

Bestyrelsen oplyste på forespørgsel, at prisen for deltagelse i badeklubben var sat op fra kr. 50 til kr. 75 pr. person pr. md.

Et medlem efterlyste oprydning i cyklerne og måske etablering af parkeringsmulighed på gaden ved at inddrage en p-plads. Et andet medlem henstillede til, at der ikke blev parkeret op ad vinduerne og foran Randersgade 55.

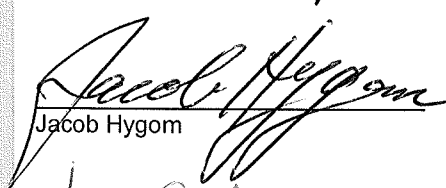
Et medlem efterspurgte mulighed for at få referater fra bestyrelsesmøder på mail eller ved at de lægges på en hjemmeside. Michael Juul Christoffersen meddelte, at han gerne ville stille sin ekspertise til rådighed til at få lavet en hjemmeside.

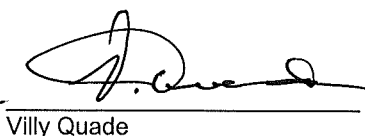
Flere medlemmer gav udtryk for, at det, at der ikke er blevet omdelt referat fra bestyrelsesmøderne har skabt en frustration blandt medlemmerne og håbede på, at fællesskabet kunne blive genskabt i det kommende år fx på arbejdsdagene. Formanden oplyste, at bestyrelsen var meget opmærksom på dette punkt, og at han derfor var i gang med at udarbejde nye rutiner for referathåndteringen. Således var der blevet udarbejdet en decideret skabelon for kommende referater, og det ville blive tilstræbt, at referaterne skulle offentliggøres i umiddelbar forlængelse af de enkelte bestyrelsesmøder.

Lars Grønberg meddelte, at han gerne ville stå for et grillarrangement i løbet af sommeren.

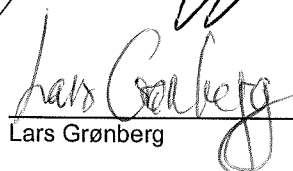
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 22.15.

København Ø, den 23/8 2006


Jacob Hygom


Villy Quade


Mikkel Lindskov Hansen


Lars Grønberg

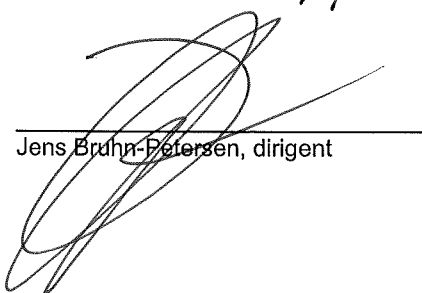
Louise Thielsen



BY & BOLIG[®]
ADMINISTRATION

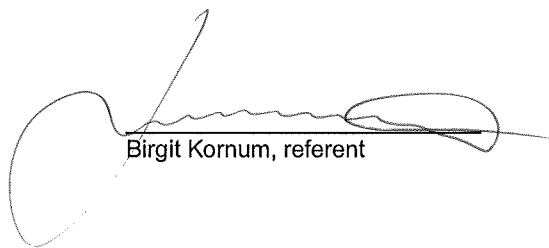
706 – A/B Århusgade 23-27 m.fl.
Referat af ordinær generalforsamling – 30.5.2006

København Ø, den 3/7 2006



Jens Bruhn-Petersen, dirigent

København N, den 13/6 2006



Birgit Kornum, referent