



År 2010 den 3. maj afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Århusgade 23 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
 - a. Formand.
 - b. Bestyrelsesmedlemmer.
 - c. Suppleanter.
 - d. Administrator
 - e. Revisor
7. Eventuelt.

Ad 1

Formand Jacob Hygom bød velkommen.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, men blev afholdt for sent i forhold til vedtægtens bestemmelse om, at den skulle være afholdt senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. I generalforsamlingen deltog 15 andelshavere og der forelå endvidere 5 fuldmagter, således at 20 af i alt 39 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til dagsordenens pkt. 5 var indkommet forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer, istandsættelse af trapper, sammenlægning af lejligheder, ændring af husorden om hundehold. Fra Carina B. Månsson & Jonas T. Hansen var indkommet forslag om tilladelse til at installere vaskemaskiner i lejlighederne.

Foreningens advokat Jens Bruhn-Petersen deltog ved behandling af vedtægtsændringerne og lejlighedssammenlægning.

Af hensyn til Jens Bruhn-Petersen blev alle forslag behandlet før øvrige punkter på dagsordenen, men referatet er skrevet i kronologisk orden.

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

Ad 2

Bestyrelsens beretning blev aflagt af formand Jacob Hygom. Beretningen er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2009, som udviste et overskud på kr. 146.478 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2009 som bestyrelsens forslag til en uændret andelskroneværdi på kr. 12.800,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2010.

Bestyrelsens forslag til budget for 2010 blev enstemmigt vedtaget.



Ad 5

a. Ændring af vedtægtsens §§ 3, 6, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 24 og 28

Advokat Jens Bruhn-Petersen gennemgik vedtægtsændringerne og oplyste, at ændringerne var fremsat i forlængelse af, at ABF havde ændret standardvedtægten, da der i de seneste år var opstået en række problemer i forbindelse med salg af andele. Den væsentligste ændring sker i § 3, hvor der gives mulighed for tredjemand herunder firmaer til at erhverve en andelslejlighed på tvangsauktion. Desuden var der vedtægtsændringer, så forældrekøb bliver muligt.

På forespørgsel meddelte Jens Bruhn-Petersen, at prisnedsættelse på 15 % i §13.3 var det, som ABF havde i deres standardvedtægt, men foreningen kunne vedtage en anden grænse.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer blev foreløbigt vedtaget, da 19 stemte for forslaget. 1 undlod at stemme og ingen stemte imod.

b. Istandsættelse af hovedtrapper

Formand Jacob Hygom oplyste, at det i flere år havde været et stort ønske at få hovedtrapperne renoveret. Tidligere har udgiften ligget omkring kr. 3 mill. og kunne ikke gennemføres uden boligafgiftsforhøjelse. Bestyrelsen havde igen indhentet priser på arbejderne og de vil nu kunne udføres for kr. 2 mill.

Ved at indfri det nuværende rentetilpasningslån med afdrag og i stedet erstatte det med et nyt rentetilpasningslån uden afdrag i de første 10 år, kan der tillægslånes kr. 2 mill. uden boligafgiftsforhøjelse.

Forslaget om istandsættelse af hovedtrapperne godkendtes enstemmig med bemyndigelse til bestyrelsen til at underskrive alle nødvendige dokumenter for indfrielse af nuværende rentetilpasningslån og optagelse af nyt F1-rentetilpasningslån med 10 års afdragsfrihed med et kontant tillægsprovenu på kr. 2 mill.

c. Lejlighedssammenlægning

Formand Jacob Hygom oplyste, at på flere generalforsamlinger var forslag om lejlighedssammenlægninger blevet drøftet. Forslagene var enten blevet nedstemt eller forkastet på grund af, at de havde været mangelfulde i forhold til vedtægten. Bestyrelsen havde på sidste generalforsamling fået pålæg om at fremkomme med nyt forslag, som var gennemarbejdet sammen med foreningens advokat.

Foreningens advokat og bestyrelsen var kommet frem til 3 muligheder:

1) at, der kan sammenlægges horisontalt, det vil sige sidelæns, men kun inden for hver enkelt opgang.

2) at, der kan sammenlægges vertikalt, det vil sige op/ned, men kun inden for hver enkelt opgang.

3) at, der kan sammenlægges både vertikalt og horisontalt, det vil sige sidelæns og op/nedefter, men kun inden for hver enkelt opgang.

Såfremt et af forslagene blev vedtaget, var det samtidig en vedtagelse af ændring af vedtægtsens §§ 4.1, 6.4 og 13.2, 18.2., 22 og 24.5.

Dirigenten spurgte, om der var taget stilling til, hvordan en lejlighed skal fordeles, hvis forslag 3 vedtages og der er flere som ønsker at købe. For det fremgik ikke af forslaget. Det var der ingen, som lige havde tænkt over. Der var enighed om, at det skulle ske efter anciennitet i nuværende bolig.

Da forslag 3 var det mest vidtgående forslag, blev det taget til afstemning først. Forslaget blev foreløbigt vedtaget, da 13 stemte for forslaget. 6 stemte imod og 1 undlod at stemme.

De foreløbige vedtægtsændringer er vedhæftet referatet.



d. Ændring af husorden om hundehold

Formand Jacob Hygom oplyste, at forslaget om, at det ikke skal være tilladt at holde hund, var fremsat, da der har været og er problemer med en hund i ejendommen, hvor bestyrelsen har modtaget mange klager. Jakob gjorde opmærksom på, hvis forslaget blev vedtaget, så vil de ikke gælde for de hunde, som allerede er anskaffet.

Bestyrelsens forslag om ændring af husordenen, så der ikke længere må holdes hund blev vedtaget med 15 stemmer for. 2 stemte imod og 3 undlod at stemme.

Husordenens nye bestemmelse om husdyrhold er vedhæftet referatet.

e. Installering af vaskemaskiner i lejligheder

Fra Carina B. Månsson & Jonas T. Hansen var indkommet forslag om, at det er tilladt at installeres vaskemaskiner i lejlighederne og betingelser for installering og brug.

Formand Jacob Hygom oplyste, at det tidligere havde været tilladt, men det havde medført en del vandskader og støjgener. Med disse erfaringer tilkendegav Jacob, at han personligt var imod forslaget.

Carina og Jonas bemærkede, at der kunne være tilsvarende problemer med brusekabiner. De støjer også og kan give vandskader.

Forslaget blev nedstemt, da 13 stemte imod forslaget. 5 stemte for og 2 undlod at stemme.

Ad 6

a. Valg af formand

Formand var ikke på valg.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlemmerne Louise Thielsen og Marina Dueholm blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Villy Quaade	1 år
	Jonas T. Hansen	1 år
	Louise Thielsen	2 år
	Marina Dueholm	2 år

c. Suppleanter Heidi Boye og Malene Nordborg blev genvalgt for 1 år.

d. Valg af administrator

By & Bolig Administration A/S blev genvalgt.

e. Valg af revisor

Gyrn, Lops & Brandt blev genvalgt.

Ad 7

Bestyrelsesmedlem Louise Thielsen henstillede til beboerne om at holde fællesarealerne ryddet bl.a. skal papkasser foldes sammen og smides i papcontaineren. Pizzabakker er ikke pap og de må derfor ikke komme i papcontainerne men skal i containerne for almindeligt køkkenaffald. Louise opfordrede også beboerne til at pakke det, som stilles til storskald, bedre sammen og det må ikke stilles i porten. Cykler må heller ikke stilles i porten. Porten er en brandvej og skal holdes ryddet.

Bestyrelsesmedlem Marina Dueholm ytrede ønske om, når beboere var nødt til at flytte andre beboeres cykler ud af båsene for at få sin egen, at de så bliver sat tilbage. Det medførte et ønske om, om der ikke kunne ske en cykeloprydning. Bestyrelsen meddelte, at det ville den sætte i værk. Det medførte også et spørgsmål om, om det er nødvendigt at stille barnevogne i cykelbåsene. Ejeren af en barnevogn oplyste, at hun stillede den dér, da hun ikke mente, at det var hensigtsmæssigt at stille den i opgangen. Alle var enige om, at barnevogne godt må stå i opgangene. Det har ikke givet problemer i andre opgange heller ikke, hvis der står to.



Et medlem oplyste, at der var problemer med porttelefonanlægget til fællesrummet.

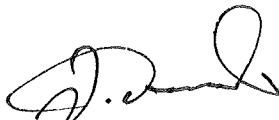
Et medlem anmodede om, at der blev sat en seddel op i fællesrummet om, at der ikke må stilles musikanlæg op af væggen til naboeligheden, da det giver en del støjgener. Der er ikke tilsvarende gener, når det stilles andre steder i rummet.

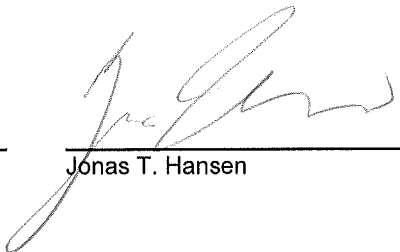
Et medlem spurgte, om der var nogen rygeregerler på fællesarealerne særlig for værelserne. Bestyrelsen oplyste, at det var der ikke.

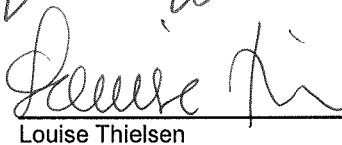
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.45.

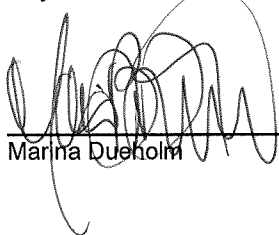
København Ø, den 15/9 2010


Jacob Hygom

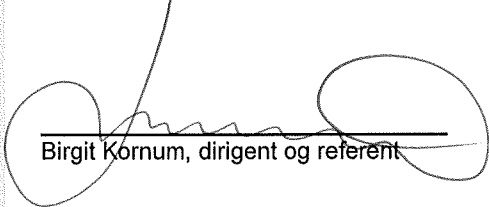

Villy Quaade


Jonas T. Hansen


Louise Thielsen


Marina Dueholm

København N, den 5/10 2010


Birgit Kornum, dirigent og referent