

**Referat af ekstraordinær generalforsamling  
i  
A/B Gustav Jakob  
afholdt tirsdag den 12. juni 2012 hos  
Daniel Letz Shop**

---

Der var fremmødt repræsentanter for 21 lejligheder.

Andelsboligforeningens administrator, Dan-Ejendomme as, var repræsenteret af kundeforf Søren Ralph Hansen.

Viggo Ritzau bød som formand velkommen til generalforsamlingen.

---

## **1. Valg af dirigent.**

Søren Ralph Hansen blev foreslået og valgt som dirigent, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet i henhold til vedtægterne og beslutningsdygtig.

Søren Ralph Hansen blev desuden valgt som referent.

## **2. Altanprojekt i nr. 5**

### **a. Godkendelse af projekt.**

Viggo Ritzau orienterede kort om projektet, der drejer sig om:

- udvidelse af de små, eksisterende altaner til gaden i de store lejligheder
- opsætning af 3 stk. altaner til gården i de store lejligheder på 2., 3. og 4. sal
- opsætning af 1 stk. altan i nr. 5, 2.th. til gården

Foreningens ansøgning ligger pt. til behandling hos kommunen, og projektet foregår ved egenbetaling. Der skal gælde samme regler for vedligeholdelse og brug af altanerne som for altanerne i nr. 3.

En kort debat om projektet udmundede i et ændringsforslag fra Joachim Rode:

*Der stemmes om altanprojekt eksklusiv opsætning af altan i nr. 5, 2.th.*

Ændringsforslaget blev sat til afstemning og blev ikke vedtaget, idet der var 8 stemmer imod og 4 stemmer for.

Herefter blev hovedforslaget sat til afstemning og vedtaget.

### **b. Af ejendommens midler ydes et tilskud på i alt kr. 60.000 til udvidelsen af de 4 små eksisterende franske altaner mod gaden, dvs. kr. 15.000 pr. stk.**

Forslaget indebærer, at vedligeholdelsespligten for altanerne til gaden samtidig overgår fra andelsboligforeningen til altanhaverne.

Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for, 2 stemmer imod, 3 blanke stemmer.

### 3. Mandat til bestyrelsen vedrørende ejendommens belåning.

a. Mulighed for at omlægge 4% kreditforeningslånet 2035 med afdrag sådan, at løbetiden forlænges til en ny 30-årig periode til bedst mulig rentesats 4% eller derunder.

b. Mulighed for allerede nu at optage et nyt fastforrentet lån – eventuelt med afdragsfrihed – til at refinansiere den del af restgælden på de to flexlån som ikke indfries, når lånene forfalder 1. januar 2015.

c. Andel Gustav Adolfs Gade 5, st.th. Peter og Jennie Olsen ønsker følgende til afstemning:

Foreningens lån skal fremover være afdragsfri med respekt for foreningens budget og vedligeholdelsesplan beskrevet i sidste afsnit i "Baggrundsinformation til dagsorden".

Viggo Ritzau redegjorde for bestyrelsens forslag og gennemgik foreningens lånehistorik siden stiftelsen, og Peter Olsen redegjorde for ændringsforslaget 3c.

Forsamlingen debatterede fordele og ulemper ved afdragsfrihed. Til ændringsforslaget 3c. blev det præciseret, at en afdragsfrihed ikke skal bruges til en 100% nedsættelse af boligafgiften, men at der tages hensyn til foreningens budget og vedligeholdelsesplan.

Ændringsforslaget 3c. blev sat til afstemning først med tilføjelsen *når bestyrelsen og dens finansielle rådgiver finder det gunstigt* og blev vedtaget med 15 stemmer for og 5 stemmer imod. Dermed udgik forslag 3a.

Herefter blev forslag 3b. sat til afstemning og vedtaget med 19 stemmer for og 1 stemme imod.

### 4. Eventuelt.

Der blev spurgt til, om varmesæsonen kunne forlænges. Viggo Ritzau oplyste, at det overvejes at få en udeføler til at styre varmforsyningen.

Der blev henstillet til, at der ved fremtidige ekstraordinære generalforsamlinger blev givet en lidt længere frist ved indkaldelsen.

Endelig blev der spurgt til undersøgelse om opsætning af vandmålere. Carsten Hougs Lind oplyste, at opsætning af vandmålere er sat på hold af bestyrelsen, idet et indkommet tilbud viser en tilbagebetalingstid på minimum 20 år.

København, den

---

Viggo Ritzau  
Bestyrelsesformand

---

Søren Ralph Hansen  
Dirigent

---

Carsten Hougs Lind  
Bestyrelsesmedlem

---

Kim Midjord Petersen  
Bestyrelsesmedlem

Formandens indledning:

Kære Andelshavere

12. juni 2012

Velkommen og en særlig tak til vores rådgiver Jørgen Lamp, som I kender fra en tidligere generalforsamling.

Bestyrelsen mener at være i stand til at besvare de fleste spørgsmål der måtte komme, men kommer vi ud i mere tekniske spørgsmål, vil vi lade Jørgen Lamp besvare disse.

Det er – i forhold til tidligere generalforsamlinger – meget materiale I har fået tilsendt.

Som bestyrelse har vi valgt at reagere på den historiske lave rente, og vi har bl.a. gjort det, for ikke senere at kunne blive kritiseret for at være inaktive.

Bestyrelsen havde for nogle måneder siden ikke den kompetence der skal til, for at kunne levere Jer de fakta oplysninger, I skal have for at dagsorden forslagene er tilstrækkeligt udbybet.

Men de sidste par måneder har vi fået vores viden opgraderet, således at vi har kunne producere Jer det udsendte materiale. Vi har været i tæt løbende kontakt med vores rådgiver Jørgen Lamp.

Samtlige dokumenter har været omkring aftenens dirigent i Dan Ejendomme, for at sikre os, at kvaliteten for det udsendte er på et niveau, som gør det muligt for andelshaverne at stemme på de fremsendte forslag.

Bestyrelsens holdning er – som det fremgår af det fremsendte - at samtlige vores lån skal fremtidssikres med fast rente, således at vi ikke risikerer at skulle refinansiere de 2 F5 lån med høj rente 1. januar 2015.

Efter dette vil vi gå over til selve dagsorden.

## Lånehistorik

|                                |                       |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| F3 m/afdrag 6.000.000 3,9376 % | F5 6.000.000 3,9376 % | F5 6.000.000 3,1360 % |
| F3 u/afdrag 6.000.000 4,6000 % | F5 6.235.000 2,4380 % | F5 6.235.000 2,4380 % |

|                            |                            |                     |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| 30-årigt 5 % lån m/afdrag: | Nyt 30-årigt 4 % m/afdrag: | Uændret:            |
| <u>12.000.000</u> 5,7398 % | 12.510.000 4,1128 %        | 12.510.000 4,1128 % |

**TOTALT 24.000.000**  
=====

## Strategi

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| F5 m/afdrag | 4.174.800           |
| F5 u/afdrag | <u>6.235.000</u>    |
| I alt       | 10.469.860 kurs 100 |

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| I Bank 30/11-2011 | - <u>7.240.000</u>                   |
| Restgæld 2 x F5   | 3.169.860 Dagsorden pkt. 3 b         |
| Uændret:          |                                      |
| Restgæld 4 % lån  | <u>10.051.470</u> Dagsorden pkt. 3 a |

**TOTALT 13.221.330**  
=====

