



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.

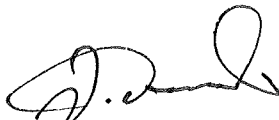
Et medlem anmodede om, at der blev sat en seddel op i fællesrummet om, at der ikke må stilles musikanlæg op af væggen til naboeligheden, da det giver en del støjgener. Der er ikke tilsvarende gener, når det stilles andre steder i rummet.

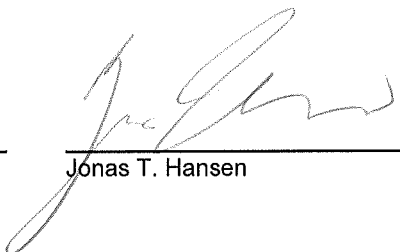
Et medlem spurgte, om der var nogen rygeregerler på fællesarealerne særlig for værelserne. Bestyrelsen oplyste, at det var der ikke.

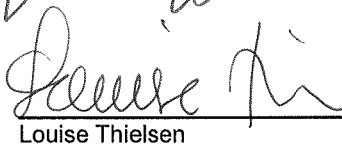
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.45.

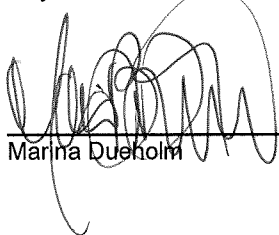
København Ø, den 15/9 2010


Jacob Hygom

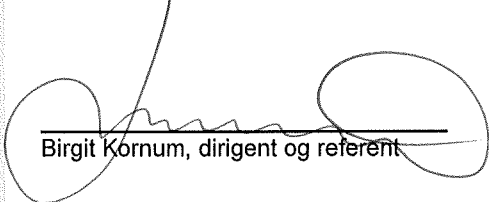

Villy Quaade


Jonas T. Hansen


Louise Thielsen


Marina Dueholm

København N, den 5/10 2010


Birgit Kornum, dirigent og referent

Beretning for året 2009-2010

Året der gik, bød på en helt ny situation på andelsmarkedet. På grund af finanskrisen og dårlig lovgivning i forbindelse med sikring af panthavers rettigheder, der betød at bankernes pant intet var værd, blev det meget svært for nye andelshavere at skaffe penge i bankerne. Dette medførte generelt forlængede overdragelsesprocesser, men nu hvor året er gået, kan vi alligevel konstatere, at der har været en del overdragelser i perioden.

Lejlighedsoverdragelser

I foreningsåret 2008-2009 år blev der kun solgt tre andele. Siden da er der sket det, at en del lejligheder er blevet solgt. Dette skyldes ikke, som man måske kunne tro, en bedring på markedet, men nok snarere den kendsgerning, at lejlighederne blev sat til salg nogenlunde samtidigt. De har alle været en del tid undervejs, og har nu endelig fundet nye købere. Årets overdragelser fordeler sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber
03	Johan Tønsberg	Maria Grønnegaard Nielsen
20	Boet efter Ole Frilund	Carsten Lærke Dudzinski
21	Tilde Kjær Balhausen	Julie Høyer Møller
25	Lars Blom	Anne Munkholm Jensen
29	Helle Andersen	Ivan Skarum
34	Marianne og Jesper Pedersen	Anna-Louise D. V. Lassen
47	Mikkel Lindskov Hansen	Fie C. Stattrup Olsen

Tilbage af den store bunke lejligheder, der tidligere var sat til salg, er der nu kun lejl. 10 og lejl. 40 tilbage. Begge er sat til salg via en ejendomsmægler.

Klubværelser

Efter en ihærdig indsats lykkedes det for Jonas, at få udlejet alle de ledige klubværelser. Dette betyder, at vores tomgangstab er reduceret til 0 kr. nu.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vi fik renoveret en stor del af de tærede rør i kælderen under 23 og 25 samt 27, og vi er i øjeblikket ved at se nærmere på koldtvandsstigtstrengen, der forsyner toiletterne i 23 med vand, for at vurdere, om denne også skal skiftes.

Vi har desuden lige fået repareret vores nye port. Skraldefolkernes uhæmmede behandling og flere indbrudsforsøg havde efterladt den temmelig ramponeret. Vi har nu fået forstærket porten med indlagt jern og øvrige forstærkninger. I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at portens sikkerhed kun er så god, som låsen tillader. Når man åbner porten, kan enhver vade direkte ind og forsyne sig, og det er der efterhånden mange eksempler på, at nogen gør. Der er indtil nu forsvundet adskillige cykler, en knallert og nogle bildæk med aluminiumsfølge fra gården. Det er derfor vigtigt at bemærke, at porten holdes lukket, og det er alles ansvar at sikre, at porten lukker efter en, når man har haft den åbnet. Dertil kommer, at det er helt forbudt for andelshaverne selv at begynde at skrue på dørpumpen. Det er der desværre flere eksempler på, og det eneste resultat af disse indgreb har været, at porten ikke lukkede ordentligt.

Endeligt skal vi igen bede dem der lånet baghuset om at de instruerer deres gæster i at benytte dørtelefonen i porten, i stedet for at sætte noget i klemme i døren!!!!!!!

Gårdmiljø

Marina, Jacob og Anette var på planteskolen og købe nye planter ind. Efter den store fælles planteday fik vi en flot gård, men det er desværre ikke alle planter, der overlevede den hårde vinter. Vi vil derfor igen drage ud og indkøbe erstatninger for de planter, der er gået ud. Når vi finder ud af logistikken i dette, indkalder vi til endnu en fælles arbejdsdag, hvor vi kan få ryddet op og sat pænt i stand.

Internet/TV/Telefoni

Vi fik i efteråret langt om længe indgået en aftale med ComX om de nye parabolmodtagere. Problemet var bare, at de ganske kort tid senere meddelte, at de nu kunne videreforsende ViaSat's signaler vi deres netværk. Dvs. at vi pludseligt ikke havde behov for de føromtalt modtagere.

Vi arbejder stadig på at finde en varig løsning på opkrævningsproblematikken. Som det ser ud nu, vil ComX kunne opkræve hele antennebeløbet for os, så vi i det mindste slipper for, at administrator skal opkræve noget og ComX noget andet. Bestyrelsen vil hurtigst muligt indgå aftale om dette med ComX.

Økonomi

Igen i år fastholder vi vores andelskrone. Dog skal det bemærkes, at den foreslåede hovedtrapperenovering vil fjerne den sidste reserve vi har. Eftersom vi ikke har en opsparet formue, vi kan benytte til forskellige projekter, skal vi lånefinansiere det hele. Da trapperenoveringen oven i købet er en ren kosmetisk foranstaltning, kan vi ikke aktivere nogen værdi i regnskabet, hvorfor hele udgiften vil nedskrive andelskronen med et beløb svarende til de samlede renoveringsomkostninger.

Ud over det, så er vores driftsøkonomi stadig ganske fornuftig, hvad man kan forvise sig om ved læsning af dette års regnskab.

Vaskeri

Vi har et hængeparti vedr. et nyt betalingsanlæg. Vi vil dog arbejde videre med dette, og satser på, at vi får et nyt system i løbet af sommeren. Ved den lejlighed vil vi se nærmere på priserne i vaskeriet, og få dem justeret ind i forhold til de reelle udgifter.

Procedurer ved køb og salg af andelslejligheder

I forbindelse med de nye markedsvilkår, hvor det er blevet normen, at andelshavere sælger deres andele via ejendomsmæglere, er vi nødt til at ændre vores overdragelsesprocedure. Vi har tidligere tilladt overtagelser umiddelbart efter lejlighedsfremvisningen. Udarbejdelsen af overdragelsesdokumenterne kom i de fleste tilfælde efter overtagelsesdagen, men den praksis bortfalder nu. Dvs. sælgerne må påregne længere ekspeditionstider, idet overdragelsesdokumenterne skal være udarbejdet og underskrevet af alle parter inden overtagelsesdagen.

Den normale overdragelsesproces ser herefter således ud:

- 1) Sælger kontakter bestyrelsen skriftligt med ønsket om at sælge sin andel.
- 2) Bestyrelsen fremsender, om muligt elektronisk, de forskellige nødvendige opgørelsesskemaer til brug for andelshaverens opgørelse af de individuelle forbedringsværdier som ønskes solgt.
- 3) Andelshaveren udfylder forbedringsværdiopgørelsesskemaet og afleverer dette til bestyrelsen sammen med al relevant bilagsdokumentation sorteret emne for emne samt diverse myndighedsgodkendelser mv.
- 4) Bestyrelsen ser materialet igennem og aftaler dato for syn.
- 5) Lejlighedens synes af to bestyrelsesmedlemmer.
- 6) Bestyrelsen sammenholder synsresultaterne med opgørelsen og bilagsmaterialet og udarbejder en endelig vurdering. Hvis der mangler bilag eller myndighedsgodkendelser skal andelshaveren fremskaffe disse inden vurderingen kan afsluttes.
- 7) Når vurderingen foreligger indkaldes ventelisterne til lejlighedsfremvisning med minimum 14 dages varsel.

- 8) På fremvisningsdagen tager de indkaldte stilling til, om de ønsker at købe lejligheden.
- 9) Hvis køber findes på fremvisningsdagen indsender bestyrelsen herefter vurderingen samt oplysninger om salgets parter til administrator med besked på at udarbejde overdragelsedokumenterne.
- 10) Administrator indkalder typisk herefter køber og sælger til aftaleunderskrifter på deres kontor.
- 11) Bestyrelsen modtager fire kopier af aftalen til underskrift.
- 12) Bestyrelsen tilbagesender de underskrevne aftaler til administrator.
- 13) Overtagelsesdagen oprinder og køber flytter ind.

Nedenstående er taget fra sidste års beretning, men er stadig aktuelt:

Hvis der ikke findes en køber fra ventelisterne, er det op til sælger selv at finde en køber. Når køber er fundet, gives bestyrelsen skriftlig besked om hvem det er, og om hvad prisen er aftalt til. Bestyrelsen indsender herefter disse oplysninger sammen med vurderingen til administrator, der efterfølgende udarbejder overdragelsesaftaler på samme måde som ovenfor beskrevet.

Det er vigtigt for bestyrelsen at påpege, at det er sælgers ansvar at udarbejde en korrekt forbedringsværdiopgørelse og at fremskaffe den nødvendige dokumentation. Bestyrelsen vil altid minutløst gennemgå sælgers forbedringsværdiopgørelser, og det er normen at disse tilrettes – i nogle tilfælde endda betydeligt, men jo mere korrekt en sælger er med sin opgørelse, jo mindre tid vil der gå med denne tidskrævende proces. Det er altså en rigtig skidt idé at lave en ufuldstændig opgørelse og forvente, at bestyrelsen gør resten af arbejdet. Vi vil altid være behjælpelige med forbedringsværdiopgørelsen, men vil ikke gøre alt arbejde for sælger.

Set i lyset af den nuværende situation med svigtende salg, er det meget tænkeligt, at en sælger er nødt til at gå ned i pris. I det tilfælde, vil man gøre det, at man tager prisedslaget i andelsværdien og sælger forbedringerne til fuld pris. Årsagen er, at man som andelshaver udelukkende kan sælge forbedringerne til den pris, man selv har givet, med fradrag for afskrivninger. Hvis man således har fået rabat i forbedringsværdierne, kan denne rabat ikke "genoplives" på et senere tidspunkt. En tilsvarende regel gælder ikke for så vidt angår andelsværdien.

De nye vedtægtsforslag tager i øvrigt højde for, hvordan ventelisten skal håndteres, i de tilfælde, hvor sælger vælger at nedsætte prisen. Hvis en sælgende andelshaver vælger at nedsætte sin salgpris, skal vores ventelister nemlig have tilbudt lejligheden igen, selvom de tidligere har afvist tilbuddet til en højere pris. For at dette kan reguleres bedst muligt for både køber og sælger, har vi valgt at rette vores vedtægter til,

Postkasseanlæg

Med baggrund i en folketingsbeslutning blev det pålagt samtlige etageejendomme i Danmark at anskaffe sig postkasseanlæg. Vi har så sent som for få dage siden endelig taget vores anlæg i brug, men inden da var der gået en meget lang proces, hvor vi stort set var igennem samtlige mulige postkassemodeller på det danske marked i stort set alle prislag. Vi endte med at købe nogle tyske postkasser, som rent kvalitetsmæssig er bedre end konkurrenternes. Der er en garanteret reservedelsproduktion mange år ud i fremtiden, og anlægget har som det eneste på markedet særligt dæmpede brevindkast, så beboerne med lejligheder der støder op til postkasseanlægget ikke konstant generes af klaprende postkasser.

Grunden til at ibrugtagningen tog så lang tid, var at anlægget blev leveret med forkerte låsecylindre. Dette er rettet nu, hvilket betyder, at man kan omkode postkassens lås, så den matcher med ens hoveddørsnøgle. På den måde sparer man en nøgle væk. Vi vil rent praktisk forestå denne omlægning, selv om det er de enkelte andelshaveres eget ansvar. Vi indkalder en låsesmed, som så i et givet tidsrum kan omkode låse. Dette vil være billigere end hvis hver enkel skulle ud og have omlagt deres cylindre. Bestyrelsen vil sætte dette i gang hurtigst muligt.

ELO-ordning

Vi har endelig fået lavet en ELO-rapport, og opfylder således lovkravene om en gældende energirapport.

Røgalarmer

Vi har indkøbt røgalarmer, og disse vil vi forsøge at opsætte på førstkommende fællesarbejdsdag.

Hunde

Der har en del problemer med indførelsen af hunde i ejendommen. Således har adskillige beboere klaget over en gøende hund. Dette er naturligvis årsagen til at vi fremsætter forslag om igen at forbyde hundehold. Dog vil vi benytte lejligheden til at opfordre beboerne til at huske på at tage hensyn til hinanden. Vi skal alle være her, og på samme måde som overdrevent lydsensitive mennesker nok burde se sig om efter et andet sted at bo, så bør beboere med støjede og generende kæledyr nok overveje, om ikke deres naboskab ville have gavn af at næste gåtur med kæledyret gik forbi enten dyrehandlen eller dyrlægen.

ABF- forbedringsværdikatalog

ABF har opdateret deres forbedringsværdikatalog, og alle foreningens forbedringsværdiopgørelsesdokumenter er opdateret i overensstemmelse hermed. Disse vil blive offentliggjort, så snart dette års mange forslags skæbner er fastlagt. Jeg vil herefter opdatere foreningshåndbogen.

Ekstraordinær generalforsamling

Slutteligt kan vi oplyse, at vi langt om længe fik afholdt den ekstraordinære generalforsamling, der konfirmerede fremlejeslutningen taget på sidste års ordinære generalforsamling.

Afsluttende bemærkninger

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. I den kommende tid vil vores kræfter primært gå til renoveringen af hovedtrapperne – hvis ellers generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag om samme. Dertil kommer de almindelige driftsopgaver, som selv stille år har mange af.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom
Formand
Maj 2010