

År 2013 den 29. april 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 som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 18 andelshavere. Endvidere forelå der 1 fuldmagt, således at 19 ud af i alt 38 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet et forslag fra bestyrelsen til dagsordenens pkt. 5 om omprioritering.

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 2012, som udviste et overskud på kr. 115.798 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2012 som bestyrelsens forslag til en uændret andelskroneværdi på kr. 12.750,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2013

Bestyrelsens forslag til budget for 2013 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5

a. Omprioritering

Bestyrelsen havde undersøgt muligheden for omlægning af foreningens 3 kreditforeningslån i Nykredit. Det vil kun være en fordel at omlægge det ene lån (lånenr. 28). Ved omlægning til et nyt 30-årigt 3% kontantlån vil ydelsesbesparelsen være ca. kr. 130.000 pr. år.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt omlægning af Nykreditlån med oprindelig hovedstol kr. 9.954.000 til et nyt 30-årigt 3% kontantlån og bemyndigede samtidig bestyrelsen til at underskrive alle nødvendige dokumenter for låneomlægningen.

Ad 6

a. Valg af formand

Jacob Hygom blev genvalgt for 2 år.



b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Som nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Carina Thielsen og Heidi V. Sørensen foreslået og valgt, da hverken Carsten Lærke Dudzinski og Jonas T. Hansen ønskede at genopstille.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Heidi V. Sørensen	2 år
	Carina Thielsen	2 år
	Heidi Boye	1 år
	Marina Dueholm	1 år

c. Som suppleanter blev Henrik Nielsen og Bettina Bloch Jensen foreslået og valgt. Begge for 1 år.

d. Valg af administrator

By & Bolig Administration A/S blev genvalgt.

e. Valg af revisor

Gyrn, Lops & Brandt nu GLB Revision blev genvalgt.

Ad 7

Der var opbakning til at nogle medlemmer ville gentage gårdloppemarkedet fra sidste år.

Der var ros til det fine initiativ med at holde et julearrangement.

Flere gav udtryk for utilfredshed med at værelseslejerne stiller effekter på fællesarealerne. Bestyrelsen tager kontakt til lejerne.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.05.

København Ø, den 12/6-2013


Jacob Hygom, formand

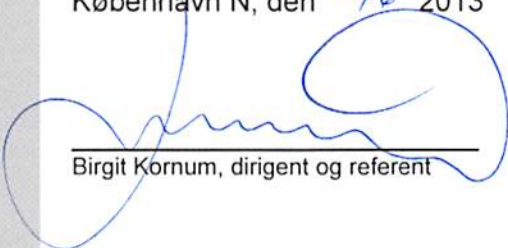

Heidi V. Sørensen


Carina Thielsen

Heidi Boye


Marina Dueholm

København N, den 14/6 2013


Birgit Korum, dirigent og referent

Beretning for året 2012-2013

Lejlighedsoverdragelser

Igen i år vil vi indlede beretningen med at redegøre for årets andelsoverdragelser. Som man måske kan huske fra sidste år, så havde vi kun tre overdragelser på hele året. I år – dvs. - i foreningsåret fra 2012-2013 har vi haft hele syv overdragelser, hvilket er lig med "normalen" fra før finanskrisen vendte op og ned på hele andelsboligmarkedet.

Det som dog fire tydelige tendenser, der adskiller disse handler fra "normalsituationen".

For det første er der det faktum, at de fleste salg har været formidlet af ejendomsmæglere. Dette fordyrer overdragelserne ganske betydeligt, og i kombination med at køberne er blevet belastet af bankernes udlånspolitikker, og mange i dag betaler ganske høje udlånsrenter, der i øvrigt slet ikke står mål med den risiko bankerne påtager sig, er det blevet en bekostelig affære at handle en andelsbolig.

For det andet er der givet prisnedslag på næsten alle solgte andele. Hvor sælgere tidligere har solgt til maksimalpriserne, er kun en enkel af dette års overdragelser solgt uden prisnedslag. En andel er solgt med en prisreduktion på 1,66 % og tre andele med reduktioner på omkring 17 %. En andel er solgt med en reduktion på ca. 30 %, og den sidste andel er blevet solgt med en prisreduktion på 39 %, hvilket er ganske heftigt, men sikkert skyldes kombinationen af et dødsbo og en meget nedslidt lejlighed.

For det tredje har mange af de handlede boliger været udbudt til salg ganske længe. Således er de fem ud af syv boliger handlet efter liggetider på et år eller mere. Dette skyldes næppe en manglende interesse, men snarere en for stor afstand mellem den udbudte pris og den handlede pris.

Disse tre forhold viser, at selvom der er kommet gang i andelsmarkedet igen, har det ændret karakter ganske betydeligt. Der tegner sig imidlertid også en fjerde og langt mere positiv tendens i de senere års handler. Det er de ikke ubetydelige summer de nye andelshavere lægger i de individuelle forbedringer. Der er således pt. to totalrenoveringer i gang, og nogle andelshavere har i årets løb enten færdiggjort eller påbegyndt etableringen af nye badeværelser. Desuden har den første lejlighedssammenlægning fundet sted, idet Århusgade 25, 1 tv. og 1 th. er blevet sammenlagt. Der er med andre ord ganske meget liv i den 37 år gamle forening, trods de nye forhold.

Konkret fordeler årets overdragelser sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato	Prisnedslag i %
5	Louise Thielsen	Sofie Bjerregaard	01.02.2013	0
8	Kim Bremer	Anne Berrig	15.11.2012	16,29 %
10	Mikkel Rostock Jensen	Trine Ring Johansen	01.03.2013	15,95 %

15	Lars Blom	Asger Johansen	01.07.2012	29,91 %
28	Boet efter Villy Quaade	Henrik Bollerup Nielsen	01.12.2012	39,07 %
41	Marie R. Kaas & Jens R.N. Rasmussen	Laura Oppenheim Kræfting	01.04.2013	1,66 %
46	Malene Norborg	Brian Robert Ravn	15.12.2012	16,67 %

Da mange af handlerne som sagt er sket via mæglere, er vi i øvrigt også i den lidt specielle situation, at vi i mange tilfælde ikke aner, hvem det er, der flytter ind i huset. Da vi jo trods alt er en forening, er det på sin plads, at vi opfinder en eller anden rutine i Bestyrelsen, så de nye beboere kan blive taget godt i mod. Dette vil vi tage fat på i det nye år.

Bestyrelsen har haft en hel del arbejde med de mange overdragelser, lejlighedssyn, vurderinger og drøftelser med advokater, vurderingsmænd og mæglere i årets løb, og der er noget der tyder på, at dette fortsætter i det kommende år, idet der i skrivende stund allerede er fire salg i støbeskeen. Det drejer sig om to 51 m² lejligheder i Århusgade nr. 25, hvoraf en er totalrenoveret og to 85 m² lejligheder i Århusgade nr. 27. Dvs. at der pludselig er opstået en helt unik situation, hvor nogle af de større lejligheder er kommet på markedet, hvilket åbner op for nye sammenlægninger eller interne salg.

Klubværelser

Igen i år har der været dejligt fredeligt på udlejningsfronten. Klubværelserne har ikke voldt de store problemer, og alle værelser har været udlejet i hele perioden.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Efter sidste års trængsler med hovedtrapperenoveringen kunne vi se frem til et relativt stille år, hvor vi bare skulle have malet nogle vinduer og have renoveret fællesbadet.

Desværre er disse projekter ikke blevet realiseret i det forgangne år. I forhold til malingen af vinduerne forsøgte vi at indhente flere forskellige tilbud. Problemet var bare, at nogle af de kontaktede håndværkere aldrig vendte tilbage med tilbud til os. Andre kom med fuldstændige usammenlignelige bud, og til sidst besluttede vi at begynde forfra. Uheldigvis har det bestyrelsesmedlem, der skulle stå for dette, besluttet sig for at flytte, så Heidi V. og undertegnede har kastet os over opgaven. Vi forventer i løbet af den næste mdrs. tid at have fundet et firma, der kan udføre opgaven. Da den største enkeltudgift ved ethvert arbejde på facaderne er stilladsudgiften, vil vi tage med i vores overvejelser, om vi med fordel kunne benytte lejlighed til at få vedligeholdt gårdfacaden (facaden mod gaden er helt i orden efter den grundige renovering for fem pr siden).

Renoveringen af fællesbadet er lige på trapperne, og også her forventer vi inden for en måneds tid, at der sker noget konkret.

Ud over disse projekter, har vi fået udskiftet endnu nogle koldtvandsstigstrengene i huset. En af den som følge af et regulært rørbrud i Århusgade 27, og så har vi også fået udført rørarbejder i fyrrummet til vores fjernvarmeinstallation. Vi har fået gennemmålt

elinstallationerne i kældrene, og har fået udskiftet nogle af de helt gamle fatninger mv.

I forbindelse med en totalrenovering af en lejlighed i Århusgade 23, opdagede andelshaverens håndværkere en rådskaide i bjælkerne under gulvet ved køkkenvasken. Vi tilkaldte en svampeekspert for at få hans vurdering af skaden, og han kunne rapportere, at det drejede sig en gammel skade, men at skaderne på bjælkerne skulle udbedres. Vi tilkaldte derfor et tømrefirma til at udbedre skaderne, men de udførte et så ringe arbejde, at vi måtte få andelshaverens håndværkere til at gøre arbejdet færdig, for ikke at forsinke lejlighedsrenoveringen unødigt. Det positive ved denne sag, var imidlertid, at der ikke var problematiske svampeangreb i de bærende konstruktioner.

Gårdmiljø

Sidste år fik vi ved fælles hjælp igen genopfrisket gårdbeplantningen. Efter et besøg på planteskolen fik vi nye friske planter, og på fællesarbejdsdagen fik vi atter styr på rod på loftsgangene, i kældrene og ikke mindst fik vi styr på alle cyklerne.

Dette vil vi gerne gentage i år, og har derfor indkaldt til en ny arbejdsdag den førstkommande søndag efter generalforsamlingen. Vi sørger for mad og drikke i løbet af dagen, og håber på godt vejr, så vi kan få gjort gården og foreningen klar til en ny sæson.

Internet/TV/Telefoni

Da vi sidst fornyede vores kontrakt med ComX, bandt vi os for en periode på tre år. Denne periode udløb i for nyligt, og vi fik et fornyelsestilbud fra ComX, der var svært fornuftigt. De lovede os, at fordoble vores individuelle internethastigheder gratis, hvis vi ville underskrive en ny tre års kontrakt. Dette gjorde vi, og siden viste det sig, at dette faldt sammen med en generel fordobling af hastighederne fra firmaet. Dvs. hvis man før kontraktfornyelsen havde en 5 MB forbindelse, blev denne fordoblet til en 10 MB forbindelse ved kontraktfornyelsen. Kort tid efter blev denne hastighed også fordoblet, så man i dag har en 20 MB forbindelse for den samme pris, som vi for kort tid siden betalte for bare 5 MB.

Det er næsten lige før man så kan tilgive ComX's nye "forbedrede" tv-plan, der har betydet at nogle andelshavere har fået et ringere og dyrere tv-udbud, fordi de gamle fjernsyn ikke kan udnytte de nye muligheder i ComX's ændrede pakker. Dette gælder selvfølgelig kun for de mest bagstræberiske fjernsynspragmatikere blandt os, der stadig trækkes med 50 kilo tunge katoderørs monstomer ;-)

Økonomi

Eftersom vi ikke fik afholdt de arbejder, vi fik afsat penge til på sidste generalforsamling, vil årsregnskabet afspejle dette. Vi har dog reserveret beløbene i budgettet for det kommende år. Endvidere har vi, ansporet af Jonas som også sad i bestyrelsen noget af året, sat en større låneomlægning i gang, hvilket har udmøntet sig i dette års Bestyrelsesforslag til generalforsamlingen. Jonas påpegede, at vi kunne frigøre betydelige summer ved en omlægning af det største af vores lån, og da vi fik regnet på det viste det sig, at vi kunne forbedre vores likviditet med op mod 120-130.000 kr. om året.

I forhold til den offentlige ejendomsvurdering er sidste års vurdering fastholdt for dette år. Dvs. der er ingen stigninger eller fald i ejendomsvurderingen, hvilket medfører, at vi kan holde sidste års andelskrone uændret det kommende år.

Affaldscontainere

Københavns Kommune har forsynet foreningen med hele tre nye affaldscontainere, beregnet for hhv. hård plast, elektronik og metal. Jeg har med en nærmest barnlig forventnings glæde kigget ned i de nye beholdere, og kunne konstatere, at det ganske som forventet var øldåser og flasker i plastcontaineren, dagrenovation i elektronikcontaineren og gamle reklamer og lokalaviser i metalcontaineren.

Mit temperament og min manglende empatiske indlevelsesevne har for længst fået mig til at opgive troen på at den slags kan ændres, men for en god ordens skyld vil jeg nu alligevel bede alle om at respektere containernes formål.

Afsluttende bemærkninger

De kommende andelsoverdragelser og facadeprojekter vil givetvis holde Bestyrelsen beskæftiget i lang tid. Hertil kommer alle de større og mindre driftsproblematikker, der altid dukker op i årets løb, så det er, hvad vi forventer os af det kommende foreningsår.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom
Formand
April 2013