



År 2015 den 22. 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.
  - a. I forbindelse med omlægning af lån bemyndiges bestyrelsen til at forhøje det nuværende lån med et udbetalt tillægsprovenu på ca. kr. 1.15 mil. som finansieres ved at holde den nuværende ydelse uændret.
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 16 andelshavere. Endvidere forelå der 2 fuldmagter, således at 18 ud af i alt 38 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet yderligere et forslag til behandling under dagsordenens pkt. 5.

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

#### **Ad 2**

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

På bestyrelsens opfordring oplyste Birgit Kornum, By & Bolig, at der var begrænset nyt om, hvornår der vil komme en ny offentlig vurdering. Sandsynligvis kommer den først i 2018-19.

Bestyrelsen tilføjede at tredje etape af malerarbejdet vil blive påbegyndt i juni måned samt at låsen i døren ind til nabogrunden vil blive repareret, så døren kan holdes låst. Skraldefolkene har nøgle til låsen.

Der var flere indlæg om manglede sortering af skrald samt at effekter bliver efterladt på fællesarealerne særlig på loftet. Bestyrelsen oplyste, at rydning af fællesarealer er et fast punkt på arbejdsdagene.

Der var en opfordring til andelshaverne om, at tage din nye nabo i hånden og vis dem rundt på ejendommen og fortælle om affaldssortering.

Der var opfordring til bestyrelsen om at programmere vaskemaskinerne til, at de ikke kan startes senere end at de kan nå at blive færdige inden for en vasketid.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 3**

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2014, som udviste et overskud på kr. 17.030 efter afdrag på prioritetsgæld og ekstraordinær genopretning/renovering af ejendommen.



Den ekstraordinære genopretning/renovering er etape to af i alt fire vinduesmalingsetaper. Såvel regnskabet for 2014 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 2015

Bestyrelsens forslag til budget for 2015 med en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5**

##### **a. Omlægning af lån med provenu**

Der var en drøftelse om fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Der var ingen akutte arbejder men som nævnt i beretningen vil der komme kloaker, et par brønde, trappetårnet i Århusgade 23 og kældernedgangen mellem Århusgade 23-25.

Ved at benytte besparelsen fra omprioriteringen til ny låneoptagelse ville der være mulighed for at fremrykke de ønskede arbejder.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at omlægge foreningens nuværende lån med en oprindelige hovedstol på kr. 9.954.000 og i tillæg hertil at optage en tillægsbelåning med et anslået provenu på kr. 1,15 mill. Der omlægges til et ny 28-årigt 2 % kontantlån hvis ydelse ikkemå overstige ydelsen på det nuværende kontantlån. Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for. Ingen stemte imod og 2 undlod at stemme. Samtidig med godkendelsen af låneomlægningen og tillægsbelåningen bemyndigedes bestyrelsen til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.

##### **b. Individuel opsætning af altaner**

Carina Thielsen havde fremsat forslag om at få en vejledende afstemning om opsætning af individuelle altaner og hvis der var flertal, at der blev nedsat en arbejdsgruppe.

Efter en kort debat kunne forslaget ikke opnå flertal, da der var 7 som stemte for og 7 imod.

Hvis der er nogen som har lyst til at undersøge og arbejde videre med altaner, er de velkomne til at kontakte Carina, Randeresgade 55, 2. tv.

#### **Ad 6**

##### **a. Valg af formand**

Som formand for 2 år genvalgtes Jacob Hygom

##### **b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Heidi V. Sørensen og Christoffer Ruø Rasmussen nyvalgtes.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år opstillede Morten Hansen, Anne Berg og Carina Thielsen.

Ved skriftlig afstemning blev Morten valgt med 14 stemmer. Anne fik en stemme og Carina ingen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Heidi V. Sørensen	2 år
	Christoffer Ruø Rasmussen	1 år
	Asger Johansen	1 år
	Morten Hansen	1 år

c. Som suppleanter blev Julie Arildsen genvalgt og Carina Thielsen nyvalgt. 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 opfordring til at der opsættes askebægre i gården. Bestyrelsen oplyste at der tidligere havde været urtepotter. Da de fleste cigaretskod nok var fra gæster, når der blev holdt fest i beboerlokalet, vil bestyrelsen sørge for at indkøbe askebægre, som brugerne af lokalet kan sætte frem i gården til deres gæster.

Der var også en opfordring til at der ikke ryges i porten eller i opgangene, da røgen trænger op i lejlighederne.

På forespørgsel om installering af vaskemaskiner i de enkelte lejligheder oplyste bestyrelsen, at dengang det havde været tilladt, havde det givet mange vandskader og støjgener.

Et medlem spurgte til om der havde været overvejelser om opsætning af solceller og vindmøller på ejendommen. Bestyrelsen meddelte, at der har der ikke.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.50.

**Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.**

## Beretning for året 2014-2015

### Løjlighedsoverdragelser

Som vi plejer, indleder vi med at se på årets overdragelser. Det giver en god indikation af, hvor travlt bestyrelsen har haft med købs og salgssituationerne i årets løb.

I foreningsåret 2013-2014 havde seks overdragelser. I år – dvs. fra 2014 til 2015 har der kun været tre overdragelser. Det er kun det halve antal af de sidste to års overdragelser, men eftersom ejendomsmarkedet – især i hovedstaden - nu igen oplever voldsomme prisstigninger, er det sandsynligvis en indikation af, at det er blevet for dyrt at flytte. Andelshaverne vælger derfor at blive, hvor de er. Noget andet der kunne understøtte den teori, er den kendsgerning, at der igen er kommet forespørgsler om optagelse på vores ventelister. Dvs. køberne begynder fremover igen at kunne findes via ventelisten frem for via den langt dyrere ejendomsmægler.

Hvis den udvikling fortsætter, vil det igen ændre måden alle parter skal agere på i overdragelsessager. Det vil gøre køb og salg meget billigere for både købere og sælgere, og vil på nogle punkter også lette administrators arbejde - eksempelvis ved at administrationen ikke skal efterkomme alle mulige og umulige forespørgsler fra ejendomsmæglerne. På andre områder, vil det igen vælte et større ansvar over på bestyrelsen, bl.a. med krav om meget "skarpe" sagsbehandlingstider, og det vil i nogle henseender betyde mere arbejde for bestyrelsen.

Konkret fordeler årets overdragelser sig således:

Løjl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato
21	Julie Møller	Connie & Morten Løkkegaard	01.05.2014
32	Marina Bay Dueholm & Peter Schönheyder-Vitek	Christiana Dueholm og Christoffer Ruø Rasmussen	01.02.2015
39	Carina B. Månsson og Jonas Hansen	Helle Burkal	01.06.2014

### Klubværelser

Udlejningen af klubværelserne har igen været ganske problemfri. De fleste udlejninger sker hurtigt og uden egentlige liggetider. Dvs. når en lejer flytter ud, rykker en ny ind umiddelbart efter. Det vil også sige, at alle værelserne har været udlejet i hele perioden.

### Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vi fik igangsat etape to af i alt fire vinduesmalingsetaper. Denne dækkede maling af vinduerne i gården på Århusgadesiden af ejendommen.

-----

Dette arbejde blev igangsat og afsluttet ret sent på året. Det betød, at de sidste rettelser og småjusteringer blev skubbet til i år, da vejret var blevet for koldt til at male i.

I år vil vi gennemføre tredje etape i vores plan. Denne omfatter maling af vinduerne i Århusgade mod gaden. Vi er i øjeblikket ved at finde et passende tidspunkt for dette projekt sammen med maleren – Brdr. Lauridsen.

Vi har indkalkuleret etape 3's vedligeholdelsesarbejde med vinduesmaling og diverse facadereparationer i dette års budgetforslag, hvilket medfører, at såfremt generalforsamlingen godkender budgettet, kan vi sætte denne etape i gang i år.

Efter et af de store skybrud sidste år fik vi problemer med kloakkerne. Dels stikledningen fra gården gennem porten og ud til gaden, og dels med brønden i hjørnet af bygningen foran bagtrappen til nr. 27. Disse to skal vi have repareret i år, ligesom vi skal have fundet en løsning på køkkenbrønden ved bagtrappen til Århusgade 25. Pga. gårdens opbygning, med et flere meter tykt rallag, er enhver opgravning stærkt besværliggjort. Når man graver et lille hul, falder det sammen igen pga. ralstenene, så selv det mindste hul bliver til et stort opgravningsarbejde. Vi har dog set på en løsning, der minimerer opgravningen, og den vil vi gå videre med i det kommende år.

### **Gårdmiljø**

Bestyrelsen vil atter iværksætte en gårdoprydningsdag i maj, så vi kan få sat skik på beplantningen og ryddet op i cykelstativerne og på loftsgangene. Nærmere information om dette følger snarest.

### **Internet/TV/Telefoni**

Bestyrelsen er blevet forespurgt om alternativer til vores eksisterende internetudbyder. Foreningen har imidlertid en 3 årig aftale med ComX, så vi mener ikke, det er aktuelt at se på alternativer endnu. Den nuværende aftale skal fornyes i maj 2016, så indtil da skifter vi ikke udbyder. Eftersom TDC har kabler i ejendommen, står det dog enhver frit for, at indgå en aftale med TDC, dersom de måtte synes, at TDC leverer et bedre/billigere produkt. Hvis man brænder meget for dette, er man naturligvis også velkommen til selv at begynde de indledende undersøgelser, men man skal bare være opmærksom på, at man får lavet et korrekt sammenligningsgrundlag, hvilket er meget vanskeligt, idet udbyderne gør deres yderste for at gøre det svært at sammenligne 1:1. Nogle opererer med IP telefoni andre ikke, nogle har forskellige up- og down-specifikationer andre ikke, nogle har gebyrer andre ikke har etc., så der er langt mere i en komparativ analyse end blot antal Mb eller prisen.

### **Økonomi**

I år er foreningens økonomi stadig grundlæggende sund, hvilket man kan se nærmere beskrevet i årsregnskabet. Eftersom vi ikke har de store pengekrævende projekter ud over den planlagte vinduesmaling, kan vi igen i år holde andelskronen uændret.

Vi har imidlertid set nærmere på muligheden for at omlægge vores lån. Det vi kan konstatere er nemlig, at det kan betale sig at lave en låneomlægning, hvor vi dels får omlagt til en lavere rente med lidt længere løbetid, og dels optager et nyt lån for et beløb der modsvarer det vi i dag betaler til kreditforeningen. På den måde vil vi kunne få et billigere lån, samtidig med at vi får omkring 1 mill. i ekstra kapital til kommende projekter – og det uden at der skal ske huslejestigninger. Da bestyrelsen kun har prokura til at omlægge lån uden generalforsamlingens medvirken og ikke til at optage yderligere lån, har vi stillet forslag om dette i år.

### **Vedligeholdelsesplan**

Bestyrelsen forsætter tidligere praksis med ikke at have en decideret arkitektudarbejdet vedligeholdelsesplan, fordi vi har fint overblik over de nødvendige arbejder på ejendommen.

Den almindelige vedligeholdelse er budgetteret i regnskabet som sædvanligt. Det samme gælder for vinduesprojektet.

Vi har et større udestående projekt – nemlig færdiggørelsen af kældrene. Dvs. som minimum at få afsluttet gulvudstøbningen i gravene langs gadefacaden. Endelig skal vi have undersøgt de skimmelproblemer, der er i trappetårnet i Århusgade 23.

På lidt længere sigt har vi det gamle ønske med at få etableret en decideret kældernedgang mellem de to trappetårne i Århusgade 23-25, så man kan komme ned i kælderen med barnevogne og cykler. Det er imidlertid temmelig kostbart, og ikke noget der ligger lige inden for dette års horisont.

### **Lovændringer**

Ejendomsvurderingerne lever et tumultarisk liv i disse år. Der kommer hel tiden nye meldinger. Sidste år var beskeden:

”at vores ejendom fremover vil blive vurderet i lige år. Vurderingen i 2014 vil dog som en overgangsordning blive fastsat som en videreførelse af 2012 vurderingen. Herefter skal der ske en ekstraordinær vurdering i 2015 med udgangspunkt i et nyt vurderingssystem - som endnu ikke er fastlagt.”

Administrator kan redegøre for seneste udvikling.

### **Affaldscontainere**

Affaldssituationen har som sædvanligt sit eget liv, som jeg skal forbigå i tavshed her. Dog kan jeg oplyse, at vi åbenbart er blevet begavet med en ny flaskecontainer, som affaldsforvaltningen gerne ser, vi anvender til vores glasaffald. Vi har forsøgt at få plads til denne i skralderummet, og indtil videre ser det ud til at fungere.

### **Afsluttende bemærkninger**

I årets løb har vi haft flere og flere ”ubudne gæster” i gården. Dels er naboejendommens beboere begyndt at anvende vores gård som gennemgang til gaden, og dels er der flere

eksempler på fremmede, som vader rundt i gården - tilsyneladende uden grund. Senest har en andelshave i påsken fået stjålet sin cykel fra gården, så der er alt mulig grund til at indskærpe over for alle, at porten skal holdes lukket.

I bestyrelsen arbejder vi på at få tilladelse fra kommunen til at lukke helt af for naboejendommens gennemgang, så det i det mindste kun er vores eget ansvar, at porten holdes lukket – og postens, og reklamedrengene, og gæsterne og så videre ;-)

I efteråret fik vi opsat det nye vaskereservationssystem i vaskeriet. Det virker tilsyneladende upåklageligt efter lidt internetproblemer i starten, hvor der skulle etableres en ny internetforbindelse til anlægget. Vi har med denne løsning desværre mistet muligheden for, at man kan tilbyde resttiden af en vask til andre, der måtte have brug for den, men til gengæld har vi nu muligheden for at reservere vasketiden, uden af vi behøver at trave helt ned i kælderen for at gøre det.

I forhold til baghuset, har bestyrelsen forsøgt at imødekomme klager over støjgener fra udlån af fælleslokalet ved opsætning af isolering på muren ind mod Randersgade og ved ophængning af lyddæmpende vægpaneler. Dette har taget toppen af støjen, men ikke nok til at fjerne generne helt. Vi vil derfor indskærpe, at man skal tage udstrakt hensyn til de andre beboere, når man låner fælleslokalet. Selvom lokalet reelt kun udlånes få gange om året, går det især ud over de samme naboer, der deler mur med baghuset.

De kommende andelsoverdragelser, vinduesentreprisen, kloakkerne og de øvrige småarbejder, samt den løbende administration vil holde Bestyrelsen beskæftiget i det næste år. Hertil kommer alle de uventede problematikker, der som regel dukker op i årets løb.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom  
Formand  
April 2015

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Birgit Kornum

### dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 80.161.178.145

30-05-2015 kl. 19:31:52 UTC

NEM ID 

## Birgit Kornum

### referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 80.161.178.145

30-05-2015 kl. 19:31:52 UTC

NEM ID 

## Heidi Valentin Sørensen

### bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126

IP: 87.72.24.176

31-05-2015 kl. 18:50:59 UTC

NEM ID 

## Asger Johansen

### bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989

IP: 80.243.123.46

01-06-2015 kl. 11:24:29 UTC

NEM ID 

## Christoffer Ruø Rasmussen

### bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701

IP: 91.194.37.55

02-06-2015 kl. 05:45:58 UTC

NEM ID 

## Jacob Louis Hygom

### formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 87.72.24.160

10-06-2015 kl. 23:30:15 UTC

NEM ID 

## Morten Erik Hansen

### bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-588188155626

IP: 87.72.24.180

20-06-2015 kl. 10:24:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IKKHW-413H2-EYWQK-6Y58B-WQT6X-41ZP1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>