



År 2019 den 25. 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. Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af andelskronen til kr. 22.000,00 pr. m².
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller uændret boligafgift.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen foreslår, at foreningens nuværende 2,5 % kontantlån med en oprindelig hovedstol på 8.454.000 kr. og en restløbetid på 26 år omlægges til et nyt 30-årigt 1,5 eller 1 % kontantlån. Den beregnede årlige ydelsesbesparelse ved omlægning til 1,5 % lån androg pr. 5.3.2019 kr. 74.618.
6. Valg
 - a. Formand for 2 år: Jacob Hygom
 - b. Bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Heidi V. Sørensen
 - c. Suppleanter for 1 år: Carina Thielsen og Henrik Bollerup Nielsen.
 - 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. I generalforsamlingen deltog 20 andelshavere og der forelå endvidere 5 fuldmagter, således at 25 af i alt 38 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Der var indkommet et forslag til dagsordenens pkt. 5 og et til pkt. 7.

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

Ad 2

Bestyrelsens beretning forelå skriftlig og var omdelt før generalforsamlingen. Beretningen er vedhæftet referatet.

Jacob Hygom tilføjede, der i året var indkøbt to nye vaskemaskiner.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2018, som udviste et overskud på kr. 63.123 efter afdrag på prioritetsgæld.

Et medlem ønskede en bedre måde at meddele konstaterede fejl og mangler i ejendommen på.

Såvel regnskabet for 2018 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 22.000,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2019.

Et medlem synes, at der havde været brugt mange penge på låseservice i de sidste år og opfordrede bestyrelsen til at overveje anden leverandør. Formanden forklarede at bestyrelsen naturligvis får flere bud ind ved større arbejder der skal udføres. Konkret skyldtes den høje udgift en udskiftning af port, og fradrog man denne udgift var regningerne til låsesmed helt ordinære

Bestyrelsens forslag til budget for 2019 blev enstemmigt vedtaget.



Ad 5

a. Låneomlægning

Forslaget om at omlægge nuværende kontantlån med oprindeligt hovedstol på kr. 8.454.000 til et nyt 30-årigt 1% eller 1,5 % kontantlån blev enstemmigt vedtaget. Ved godkendelsen bemyndigedes bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.

***Tilføjelse efter generalforsamlingen:** Nyt lån blev dagen efter generalforsamlingen kurssikret til kurs 98,55, hvilket medfører en årlig ydelsesbesparelse på ca. kr. 83.000. Bestyrelsen har besluttet, at besparelsen konverteres til en boligafgiftsnedsettelse. Boligafgiften nedsættes derfor med 5,6 % pr. 1.7.2019*

b. Salg til nærmeste familie før ventelisten

Magnus Johansen havde fremsat forslag om salg til nærmeste familie.

Dirigenten oplyste, at hun før generalforsamlingen havde talt med Magnus om, at forslaget ikke kunne tages til afstemning, da det ikke var formuleret som en tilføjelse til vedtægten.

Dirigenten accepterede, at forslaget blev drøftet og taget til vejledende afstemning.

Magnus begrundede sit forslag.

Flere gav udtryk for, at det var nødvendigt at gøre det mere præcist, hvad der menes med søskende.

Under behandlingen af forslaget kom der mange indlæg om nuværende ventelister fx at gøre det mere gennemskueligt hvem der står på listerne og deres placering. En mulighed er at listerne medtages på den ordinære generalforsamling for gennemsyn. Birgit Kornum bemærkede i øvrigt, at persondataforordningsloven ville være til hinder for offentliggørelse af ventelister på f.eks. hjemmesider.

Formand Jacob Hygom oplyste, at det var ham som havde ventelisterne og alle var velkomne til at kontakte ham om placering m.v. Han understregede, at foreningen har en liberal venteliste, hvor man både får mulighed for at få flere lejlighedstilbud og får mulighed for at melde sig passiv på listen. Som følge heraf er det kun muligt at angive en placering på et givet tidspunkt. Den placering kan hurtigt ændre sig både pga. salg og på grund af at de opskrevne til- og frmelder sig deres passivstatus."

For den eksterne venteliste gælder, at hvis der siges nej til et tilbud tre gange, slettes den opskrevne af listen.

Det samme gælder ikke for den interne liste. Jacob Hygom oplyser, at bestyrelsen engang talte om dette (for mange år siden), og nåede dengang frem til at en andelshaver, der boede i en "dårlig lejlighed", ikke skulle miste sin plads/chance for at komme i betragtning til en ønskelejlighed, bare fordi yderligere to "dårlige lejligheder" blev tilbudt ham (hvorefter han efter de regler der gælder for de eksterne lister ville ryge ud af listen). Et godt eksempel er den situation, hvor man bor i en lejlighed på 2 sal, men gerne vil flytte op på fjerde. Pludseligt bliver den samme uinteressante stuelejlighed sat til salg tre gange på et år, og det ville i så fald betyde at man mistede sin chance for at flytte på fjerde. Det fandt bestyrelsen ikke rimeligt, og derfor lavede den en forskel på de interne og eksterne lister. Rent praktisk betyder det, at en internt ventelisteopskrevet først mister sin plads når han fraflytter foreningen. Hvis han rokerer internt ryger han bagest på listen og "skal arbejde sig op igen" – hvis altså han stadig er interesseret i at stå på listen.

Dirigenten tog forslag om salg til nærmeste familie til vejledende afstemning. Der var 10 som stemte for. 9 stemte i mod og 6 undlod at stemme.

Det er herefter op til Magnus Johansen om at fremsætte et konkret forslag på en efterfølgende generalforsamling.

Ad 6

a. Valg af formand for 2 år

Formand Jacob Hygom genvalgtes med applaus.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Bestyrelsesmedlem Heidi V. Sørensen blev genvalgt med applaus.



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
	Helle Burkal	1 år

c. Valg af suppleanter for 1 år

Som suppleanter blev Carina Thielsen og Henrik Bollerup Nielsen genvalgt med applaus.

d. Valg af administrator

By & Bolig Administration APS blev genvalgt.

e. Valg af revisor

GLB Revision blev genvalgt.

Ad 7

Altaner

Carina Thielsen havde fremsat ønske om, at der blev foretaget en vejledende afstemning om videre arbejde på projekt omkring altaner på gadefacaden mod Århusgade og Randersgade.

Carina begrundede sit forslag og oplyste, at tvillingbygningen ved siden af arbejder på et tilsvarende projekt og der måske kunne fås erfaring derfra. Derudover havde hun set, at der på flere bygninger i København var opsat altaner på gadefacaderne.

Efter indlæg fra medlemmerne foretog dirigenten en vejledende afstemning om at arbejde videre med altaner på gadefacaden. For forslaget stemte 15. I mod stemte 3 og 7 undlod at stemme.

Formanden præciserede, at det står enhver frit for at formulere et forslag til afstemning. Der er imidlertid to ting man i så fald skal være opmærksom på: 1. Formalia til et forslag SKAL overholdes. Dvs. der skal være et begrundet afstemningstema, som også indeholder økonomiske konsekvensberegninger. En anden ting er, at bare fordi man siger noget under punktet "Eventuelt", og får en positiv tilkendegivelse på en afstemning under dette punkt, er det ikke ensbetydende med at bestyrelsen tager over, og laver alt arbejdet for en.

Så de andelshavere, som ønsker at være med til at arbejde med projektet, bedes kontakte Carina Thielsen.

Jacob Hygom havde set en udsendelse om, at mobilopladere går i brand og at man ikke kan stole på CE mærkningen. Jacob opfordrede derfor til at der ikke ske opladning om natten og når man ikke er hjemme.

Tilføjelse. Programmet blev vist i Kontakt på DR1 den 23.4.2019. Du kan læse mere her: <https://www.dr.dk/nyheder/penge/kontakt/brandfarlige-opladere-saadan-undgaar-du-en-opladerbrand>

Affødt af Jacobs indlæg spurgte et medlem til røgalarmer på fællesarealerne. Bestyrelsen oplyste, at det vil den tjekke op på.

Et medlem oplyste, at han i sin lejlighed har installeret en "dødemandsknap" som sidder ved entredøren. "Dødemandsknappen" slukker for al strøm i lejligheden. Det er værd at overveje, hvis man renovere elinstallationerne i sin lejlighed.

På forespørgsel meddelte bestyrelsen, at der ikke endnu ikke var fastlagt en procedure for udskiftning af punkterede ruder.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at radiatorer i lejlighederne fx køkken, ikke må fjernes.

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 2018-2019

Lejlighedsoverdragelser

Sidste år havde vi bare en andelsoverdragelse og et andelsbytte. I år har der være noget mere aktivitet i foreningen:

Konkret fordeler årets overdragelser sig således:

Lejl. nr.	Fremlejer	Fremlejetager	Startdato	Slutdato
2	Selam Kadri	Bujamin Bajami	01.09.2018	31.08.2023
40	Gustav Edling Thirion	Ida Almann	15.04.2019	15.04.2020
42	Cathrine Tølbøll Tived	John W. Christensen	01.05.2019	30.04.2020
Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato	
18	Simon Rasmussen	Asger Johansen	01.05.2019	(Lejligheds-sammenlægning)
19	Nicklas Bruhn-Petersen	Hanna Bruhn-Petersen	15.06.2018	(Bytte)
22	Connie og Morten Løkkegaard	Stephanie Fasen	15.01.2019	(Salg)
27	Christina Juul Christoffersen & Rico Kongsager	Lia Vitoria Bøckel	01.04.2019	(Internt salg)
40	Lia Vitoria Bøckel	Gustav Edling Thirion	01.04.2019	(Salg)
Lejl. nr.	Eksklusion			
26	Kawther Al-Hello	Ekskluderet		

Dvs. at der har en betydelig større aktivitet i årets løb end tidligere. Selv om der har være fem andelsoverdragelser i årets løb, er det egentlig kun den ene af dem (lejl. 27), som er en regulær fraflytning. De fire andre overdragelser fordeler sig på et bytte mellem søskende, et internt salg og dermed og medfølgende eksternt salg samt et salg grundet udenlandsstudier.

Klubværelser

Vores klubværelser har igen kun været genudlejet i et begrænset omfang, og vi har været forskånet for problemer med lejemaalene.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vi fik afsluttet sidste del af den trinvis vinduesmaling, og fik, som en del af sidste etape, opfrisning af vores underfacader. Status nu er således, at alle ejendommens vinduer nu er malede. Da vi nok bør male med et interval på 6-8 år, er der således nu 2-3 års pause før vi

skal genoptage malingscyklussen.

Den store vandskade i Århusgade 23 er langt om længe på plads. Der har været et utroligt langt forløb med ejendommens forsikringsselskab, men arbejderne er blevet noget forsinket af, at forsikringsselskabet har taget forskellige individuelle hensyn til andelshavere, der har været svære at få fat i, eller som har skullet tilpasse egne forbedringsarbejder med forsikringsselskabets renoveringsarbejder.

Bestyrelsen besluttede sidste år at igangsætte et arbejde med en vedligeholdelsesplan for ejendommen, for at vi kan få et overblik over kommende vedligeholdelsesprojekter og for at få en mulighed for at prioritere opgaverne.

Dette arbejde er vi ikke færdige med, men vil som lovet orientere andelshaverne, når vi har fået det fulde overblik.

Sidste år annoncerede vi, at vi ville igangsætte en gennemgang af vinduerne i ejendommen med henblik på at få registret de vinduer, der skal udskiftes. Dette nåede vi imidlertid ikke, og derfor vil vi, som noget af det første i det nye foreningssår, gå i gang med dette projekt.

I forbindelse med den årlige måleraflæsning, har vi i bestyrelsen drøftet, hvorvidt vi skulle overgå til fjernaflæsning af målerne. Det ville dels betyde, at vi kunne undgå at skulle være hjemme til de årlige måleraflæsninger, og dels ville det medføre en besparelse i afregningsprisen.

Imidlertid vurderede bestyrelsen at udgiften til nye malere var for høj og dermed ville tilbagebetalingstiden blive for lang. Vi har imidlertid været i forbindelse med Brunata sidenhen, og de forklarede os, at prisen dels bestod af kommende lovpligtige foranstaltninger - nemlig udskiftning af vandmålere - som vi altså under alle omstændigheder ville komme til at betale for og dels af nye fjernaflæste radiatormålere.

I sommeren 2018 blev det vedtaget at forlænge perioden for "Stik-prøve" kontrol af vandmålere fra 6 år til 9 år. Der skal herefter udtages et parti målere til test på et Laboratorium.

Hvis målerne består prøven kan de fortsætte i yderligere 3 år i drift. Alternativt kan man vælge at udskifte alle målerne efter de 9 år, hvilket de fleste vælger da risikoen for at målerne fejler er ret stor efter de 9 år.

Men i vores tilfælde er målerne allerede nu for gamle, og sandsynligheden for at de fejler er rimelig stor på grund af deres alder.

Med andre ord så skal vores vandmålere udskiftes jvt. lovgivningen, og beregningen af vores besparelse skal udelukkende holdes op i mod prisen for varmemålerne, og så bliver vores tilbagebetalingstid kun lidt over 4 år.

I december 2018 kom der så et nyt udspil fra EU, som indebærer at der fra 2020 ikke mere må sælges malere uden radio, og fra 1/1-2027 skal alle malere i en ejendom kunne fjernaflæses, med henblik på at give forbrugerne et overblik mindst 4 gange årligt. Med disse oplysninger i mente, har vi besluttet, at vil skal udskifte alle vores varmemålere og vandmålere med fjernaflæsningsmålere. Vi igangsætter dette arbejder snarest muligt.

Gårdmiljø

Vi har afholdt endnu en plantedag, hvor vi fik fornyet planterne i gården. Vi har desværre også, efter påkrav fra naboejendommen, måtte skære vores flotte rådhusvin ned, da den havde formastet sig til at vokse ind på deres baghus tag, hvor de åbenbart havde plantet et særligt "fint" græstæg, og ikke ville have at vores vin kom til at skygge for deres græs. Under beskæringsarbejdet slap hele vinen desværre sit tag i facaden, og vi blev nødt til at skære den helt tilbage. Rådhusvin vokser dog hurtigt, så vi får snart den smukke grønne facade tilbage igen.

Økonomi

Vi har for nyligt fået genvurderet ejendommen af vores valuar. Det har medført en mindre stigning i ejendommens værdi, hvilket afspejler sig i forslaget til værdifastsættelsen af andelskronen på årets generalforsamling. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 22.000 kr. pr. m². svarende til en stigning på ca. 9,5 %.

Vores økonomi er i øvrigt så gennemsund, at vores revisor kaldte vores regnskab for decideret "kedeligt". Vores belåningsgrad (gælden sat i forhold til aktiverne) ligger på bare 13-14 %, hvilket er rigtigt godt.

Dertil kommer, at renteudviklingen igen har muliggjort en fordelagtig låneomlægning, hvilket også afspejler sig i det fremsatte bestyrelsesforslag, hvor vi foreslår at omlægge det største af vores lån med henblik på at opnå en årlig ydelsesbesparelse, vi kan konvertere til egentlige huslejebesparelser. Alt i alt går det altså godt for foreningens økonomi.

Afsluttende bemærkninger

Afrundingsvist kan vi sige, at vi forventer at bruge det kommende foreningsår på de sædvanlige mindre driftsopgaver samt på planlægningen af kommende års arbejder. Som tidligere nævnt bliver der også igangsat en registrering af vinduer, der skal udskiftes og en udskiftning af både radiatormålere og varmtvandsmålere.

Vi har en igangværende eksklusionssag som forhåbentligt finder sin afslutning snart, og herefter skal vi have fundet en ny erhvervsandelshaver til denne andel.

Slutteligt skal vi have opdateret vores hjemmeside, så den igen afspejler de faktiske forhold. Problemet her er, at udbyderen har udskiftet deres hjemmesideredigeringsprogram med et andet. Vi har fået konverteret den eksisterende hjemmeside til dette nye program, men i konverteringsprocessen er der gået vigtige informationer tabt, og det tager tid at få ryddet op i konverteringsrodet. Vi er dog næsten i mål og vil udgive den nye side, så snart den er helt på plads.

På bestyrelsens vegne
Jacob Hygom – Formand – April 2019

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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Asger Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989

IP: 31.3.xxx.xxx

2019-05-13 08:32:33Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-05-13 09:36:00Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-05-13 09:36:00Z

NEM ID 

Helle Burkal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-05-13 14:30:00Z

NEM ID 

Heidi Valentin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-05-15 09:17:31Z

NEM ID 

Christoffer Ruø Dueholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701

IP: 185.34.xxx.xxx

2019-05-16 11:08:00Z

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-17 17:12:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EB3T8-3OPK6-7148C-XN8ZP-PDJD3-1ZGZ7

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>. 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>