



År 2016 den 26. 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 tillægsprovener 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 21 andelshavere. Endvidere forelå der 2 fuldmagter, således at 23 ud af i alt 38 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til dagsordenens pkt. 5 havde bestyrelsen fremsat forslag om skift af TV- og internetudbydere.

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 2015, som udviste et underskud på kr. 143.629 efter afdrag på prioritetsgæld og ekstraordinær genopretning/renovering af ejendommen.

Den ekstraordinære genopretning/renovering er etape tre af i alt fire vinduesmalingsetaper.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke var kommet et provener ved låneomlægningen som der var lagt op til på sidste års generalforsamling. Det skyldes at kreditforeningen krævede at de skulle vurdere ejendommen. Inden de nåede det steg renten. I stedet blev lånet med en hovedstol på kr. 8.481.000 med en rente på 3 % omlagt til et nyt 30-årigt lån med en hovedstol på 8.454.000 og en rente på 2,5%

Såvel regnskabet for 2015 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 12.950,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2016

Bestyrelsens forslag til budget for 2016 med en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.



Ad 5

a. Skift af TV- og internetudbyder

Bestyrelsesmedlem Christoffer Ruø Rasmussen fremlagde bestyrelsens forslag til skift af TV- og internetudbyder (forlaget er bilag til referatet).

Der var 18 stemmer for at opsigte aftalen med YouSee. 3 stemte i mod og 2 undlod at stemme.

Som ny TV- og internetudbyder blev Andelsnet valgt med 20 stemmer. 3 undlod at stemme.

Tilføjelse til referatet: Aftalen med Andelsnet vil blive en kollektiv aftale som kræver at alle betaler p.t. kr. 90 pr. md. Hvis aftalen ikke er kollektiv, vil priserne blive højere.

Ad 6

a. Valg af formand

Ikke på valg.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlemmerne Christoffer Ruø Rasmussen og Asger Johansen blev genvalgt og Julie Arildsen blev nyvalgt. Alle tre for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

c. Som suppleanter blev Carina Thielsen genvalgt og Brian Ravn nyvalgt. Begge for 1 år.

d. Valg af administrator

By & Bolig Administration A/S blev genvalgt.

e. Valg af revisor

GLB Revision blev genvalgt.

Ad 7

Alle var enige om at der indkøbes et minidrivhus. Hvis det fungerer kunne et mere permanent drivhus anskaffes.

Flere tilkendegav at det var et problem at reklamer blev lagt i opgangene i stedet for i postkasserne. Flere havde prøvet at tale med dem som omdeler reklamerne men de taler hverken danske eller engelsk. Bestyrelsen er opmærksom på problemet.

Et medlem syntes at der blev ved med at lugte af olie efter at olietanken i Randersgade 55 var blevet fjernet. Bestyrelsen oplyste, at der nok vil gå lidt tid endnu før lugten er helt væk.

Et medlem spurgte om lyset i kælderens kunne stilles til at brænde noget længere. Bestyrelsen oplyste at det er en bevægelsescensur som styrer det. Man kan tænde på kontakten, hvis man skal bruge lys i længere tid.

Flere meddelte at de havde problemer med at åbne vinduerne efter de er blevet malet. Bestyrelsen tager det op med håndværkeren.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.35.

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

Beretning for året 2015-2016

Leilighedsoverdragelser

I det år der er gået, har der været meget begrænset aktivitet i forhold til andelsoverdragelser. Faktisk er kun to andele blevet solgt, og en tredje er ved at blive solgt. Det er på niveau med sidste år, hvor der heller ikke blev solgt så mange andele.

Som sidste år er der også i år kommet nogle henvendelser om optagelse på vores eksterne venteliste, så det ser ud som om billedet fra sidste år fortsætter.

Konkret fordeler årets overdragelser sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato	
03	Maria Grønnegaard Nielsen	Katrine Bruhn-Petersen	18.08.2015	
19	Morten Hansen	Niklas Bruhn-Petersen	01.11.2015	
20	Magnus Johansen			Salg I gang

Klubværelser

Udlejningen af klubværelserne er også i år forløbet problemfrit. Dog har der været ikke så mange genudlejninger i årets løb som tidligere.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vi fik overstået tredje etape af vores vinduesmalingsprojekt, idet Århusgade facaden blev malet. Nu udestår kun den sidste etape – nemlig Randersgade facaden.

I forhold til kloakkerne blev vi indhentet indenom af Københavns Kommunes rottefænger, der i forbindelse med en kontrol i naboejendommen konstaterede et brud på en af vores kloakledninger. Dette medførte et straks påbud, og derfor fik vi igangsat reparationsarbejdet med det samme herefter. Entreprenørens gennemgang viste, at der var behov for en udbedring af flere kloakledninger. Således blev sandfangsbrønden til højre for porten og umiddelbart til venstre for trappetårnet til Århusgade 25 opgravet og fornyet. Den meget dybe sandfangsbrønd til højre for samme trappetårn blev ligeledes undersøgt, og der konstaterede man, flere ting, der skulle udbedres.

For det første skulle den defekte fedtudskiller/sandfangsbrønd erstattes af en ny, for det andet konstaterede man, at forholdene i forbindelse omfangsdrænet ikke længere var lovlige. Det lå ikke højt nok i forhold til afløbet, hvilket betød, at der skulle etableres en ny pumpebrønd til at håndtere vandet fra omfangsdrænet. Dvs. i stedet for at dette vands afløb var koblet direkte på den eksisterende brønd, skulle vandet ledes over i den nye pumpebrønd og herefter pumpes over i den første brønd.

.....
Dette medførte et større udgravningsarbejde, men entreprenøren arbejdede helt usædvanligt effektivt og længe, så projektet blev overstået på ganske få dage.

Gårdmiljø

Vanen tro afholdt vi en gårdsaneringsdag efter sidste års generalforsamling. I den forbindelse blev der ryddet grundigt op i cykelstativerne, og alle visne planter blev udskiftet med nye. I år gentages denne dag i løbet af maj måned. Indkaldelse følger.

Internet/TV/Telefoni

Bestyrelsen har valgt at arbejde videre med ideen om et skift af internetudbyder/TV-udbyder. Dette skyldes primært vores dårlige erfaringer med TDC, som bekendt har opkøbt vores tidligere udbyder. Da vi i sin tid indgik aftale med ComX, var en af begrundelserne netop, at de IKKE var en del af TDC, så alene af den grund har vi set på alternativer. Prisen er naturligvis også en meget vigtig faktor, og der ser det ud til at vores nuværende løsning ligger meget højt i sammenligningerne. Vi har sammenfattet vores analyse af alternativerne, i det forslag vi stiller på generalforsamlingen.

Økonomi

Sidste år vedtog vi på den ordinære generalforsamling, at vi skulle omlægge vores lån, for at udnytte det ekstremt lave renteniveau og den høje kurs. Tanken var, at vi dels ville omlægge vores lån til en lavere rente med lidt længere løbetid, og dels optage et nyt lån for et beløb, der modsvarede det vi betalte til kreditforeningen. Herved kunne vi fastholde en uændret boligafgift og samtidig få et kontant provenu i omegnen af 1 million kr.

Desværre var "markedet" ikke med os. I forbindelse med optagelse af et nyt kreditforeningslån, er der nogle procedurer, der skal overholdes. Før man kan optage nye lån skal de gamle lån således opsiges, og for man kan optage nye lån skal kreditforeningen ud og vurdere ejendommen. I den ganske korte tid der gik, fra vi opsagde de daværende lån til kreditforeningen kunne foretage en ny ejendomsvurdering ved deres egen valuar, steg renten voldsomt. I denne perioden var det desuden ikke muligt at kurssikre, idet en sådan forsikring krævede, at ejendommen var blevet vurderet først.

I løbet af få dage kunne vi derfor se vores forventede provenu svinde ind fra ca. 1 million til bogstaveligt ingenting, samtidig med at det blev dyrere og dyrere at genoptage de nye lån. Vi forsøgte naturligvis at få kreditforeningen til at se bort fra vores opsigelse, men det kunne de ikke. Heldigvis rettede kursen sig en lille smule, da vi endelig kunne kurssikre, så vi skyndte os at få låst kursen. Nye lån blev optaget modsvarende den gamle obligationsgæld, hvilket konkret betød, at vi kunne holde boligafgiften på samme leje som hidtil, men hele provenuet forsvandt, og pga. kursfaldet blev vi nødt til at optage et større lån. Dette kurstab endte på omkring 300.000 kr. Så summa summarum blev udgangen på vores låneomlægning, at vi gik glip af det forventede provenu og måtte lide et kurstab.

Affaldscontainere

Det viste sig at den fine nye glascontainer vi møjsommeligt fik plads til i skralderummet slet ikke var vores, men naboens, så dem har vi returneret til rette ejermand. Vi undersøgte, om vi kunne få en tilsvarende, men det var både dyrt og besværligt, så det gik vi bort fra igen.

Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen har arbejdet videre med problematikken med gennemgang fra nabogården. Grundet en del fremmede i gården kombineret med en del tyverier fra gården har Bestyrelsen haft et ønske om at stoppe for gennemgangen. Vi har haft mange overvejelser vedrørende dette, og er nået frem til, at vi formelt ansøge kommunen om at få lov til at lukke af for skraldefolkens gennemgang. Dels for at undgå støj, og dels for at undgå at containerne ødelægger vores beplantning og krukke og selvfølgelig også for at undgå, at fremmede kommer ind via en åben port, som nogen har glemt at lukke.

En af naboforeningens erhvervsandelshavere har desuden benyttet vores gård til gennemgang med deres store ladcykler. Dette har skabt en del ballade, idet medlemmer fra vores forening flere gang har overfuset og forulempet naboens ansatte, som han udtrykte det. Selv samme erhvervsandelshaver er nu ifølge eget udsagn nu ved at købe kiosken i vores forening, og han bliver dermed også en af vores andelshavere, hvilket naturligvis komplicerer situationen noget.

Bestyrelsens udgangspunkt lige nu er den, at vi gerne vil fjerne skraldefolkens adgang til gården, og i udgangspunktet ikke har noget imod at naboerhvervsandelshaveren benytter gården som gennemkørsel til sin gård i naboejendommen, såfremt dette kan ske uden gener for vores ejendoms beboere. Vi kommer til at få lavet en ny dør til naboejendommen uanset hvad, for at undgå, at alle bare kan få adgang til vores forening via den ødelagte dør, og så ser vi frem til hvad kommunen siger til vores ansøgning. Herefter må vi tage nyt bestik af situationen.

Som altid: De kommende andelsoverdragelser og vinduesentreprisen, 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 2016

Forslag til den ordinære generalforsamling den 26.04.2016.

Bestyrelsens forslag om skift af TV og internet udbyder – dagsordenens pkt. 5.:

Grundet varierende driftsstabilitet og høje priser på vores nuværende TV og internet løsning, har bestyrelsen undersøgt, hvilke alternative udbydere der findes på markedet og sammenholdt disse med hinanden.

Følgende kandidater har været i spil; AndelsNet, Fibia/Waoo, Boxer, FullRate, Parknet, Novomatrix, TDC, Bolignet, DanskNet, SundbyNet, FiberBy og Stofa. Bestyrelsen har ud fra de adspurgte udvalgt to kandidater, der kan tilbyde en samlet løsning, og som ikke kræver store investeringer til kabler og udstyr. Valget står mellem AndelsNet og Fibia/Waoo.

Begge tilbyder flere forskellige internet hastigheder, større og mindre tv-pakker samt mulighed for individuelt at konfigurere den løsning, der passer bedst til den enkelte andelshaver.

Herunder ses en sammenligning mellem de to nye kandidater og vores eksisterende. Sammenligning af internet og tv pakker ses på den følgende side.

	YouSee	AndelsNet	Fibia/Waoo
TV oprettelse pr andel	0	350	0
Internet oprettelse pr andel	0	250*	0
Installation	0	10-14.000	0
Service	0	0	0
Vedligehold	0	0	0
Hardware	Ejes af foreningen	Ejes af foreningen	Lånes
Binding	Udløbet	Ingen	5 år
Min udgift pr andel pr md	0	0	119
Alacarte kanaler	-	Ja	Kræver tv-boks**

* Oprettelsen er gratis de første 14 dage ved skift til AndelsNet

** Leje af Tv-boks u. harddisk koster 69 kr/md (køb 999) og med harddisk 99 kr/md (køb 1999)

Pris eksempel

	YouSee	AndelsNet	Fibia/Waoo
Oprettelse TV	0	350	0
Oprettelse Internet	0	250*	0
100/100 Mbit	321	90	279
Mellem Tv pakke	419	304	344
Total første måned	740	994	623
Total efterfølgende	740	394	623
Besparelse første år	-	3552	1404
Besparelse andet år	-	4152	1404

Prisliste for Internet

	YouSee	AndelsNet	Fibia/Waoo
0,5/0,5 Mbit/s	-	-	0
10/10 Mbit/s	141	-	-
20/20 Mbit/s	-	-	99
25/25 Mbit/s	171	-	-
50/50 Mbit/s	221	-	169
75/75 Mbit/s	261	-	199
100/100 Mbit/s	321	90*/125	279
150/150 Mbit/s	-	150	-
200/200 Mbit/s	-	200	-
250/250 Mbit/s	-	-	299

*Pris ved kollektiv aftale hvor alle betaler denne pris som fast grundbeløb

Prisliste for TV pakker

	YouSee	AndelsNet	Fibia/Waoo
Grundpakke	239	90	119
Møllepakke	419	304	344
Stor pakke	-	409	-
Sportspakke	-	409	-
Fuld pakke	529	489	469

De to løsninger kan for begge udbyderes vedkommende suppleres med tilkøb af enkelte kanaler, så man kan sammensætte den pakke, der passer bedst. Fibia/Waoo kræver tilkøb af en speciel TV boks, hvis man ønsker at gøre brug af denne mulighed.

På næste side er udbydernes kanaler listet. Man kan ved at slå følgende links op, se udbydernes egne kanaloversigter:

<https://www.dropbox.com/sh/8hae2ztx6iwbt9v/AADgRxDrSiGicWTLJATuIIB6a?dl=0>

Bestyrelsen foreslår på baggrund af ovenstående, at generalforsamlingen stemmer om vi skal udskifte den nuværende leverandør af TV og Internet. Der er følgende tre afstemningstemaer:

1. Aftalen med den nuværende leverandør You See bibeholdes uændret.
2. Generalforsamlingen giver Bestyrelsen bemyndigelse til at opsige den nuværende aftale med You See og indgå en ny aftale med leverandøren Andelsnet.
3. Generalforsamlingen giver Bestyrelsen bemyndigelse til at opsige den nuværende aftale med You See og indgå en ny aftale med leverandøren Fibia/Waoo.

Der stemmes først for forslag nr. 1. Vedtages dette forslag bortfalder de to øvrige forslag. Er der flertal for at opsige aftalen med YouSee skal der stemmes om forslag 2 og 3. Det forslag med flest stemmer vedtages.

NB.: Et evt. skift af leverandør vil kunne ske så snart vores eksisterende aftale kan opsiges.

.....

Grundpakke	YouSee	AndelsNet	Fibla
	DR 1	DR 1	DR 1
	TV 2	TV 2	TV 2
	DR 2	DR 2	DR 2
	DR 3	DR 3	DR 3
	DR K	DR K	DR K
	DR Ramasjang	DR Ramasjang	DR Ramasjang
	DR Ultra	DR Ultra	DR Ultra
	TV Lorry	TV Lorry	TV Lorry
		Kanal Hovedstaden	Kanal Hovedstaden
	NKR 1	NKR 1	NRK 1
		TV 2 Norge	TV 2 Norge
	Sverige 1	Sverige 1	Sverige 1
	Sverige 2	Sverige 2	
	TV 4 Sverige	TV 4 Sverige	TV 4 Sverige
	NDR	NDR	
	ZDF	ZDF	ZDF HD
	ARD	ARD	ARD
	RTL	RTL	RTL
		France 24 News Engelsk	France 24 News Engelsk
	Ekstrakanalen	Prøvekanalen	
		DR Synstolkning	DR Synstolkning
	Folketingskanalen	Folketingskanalen	Folketingskanalen
	Infokanalen YouSee	Infokanalen	
			DR tv
	TV 3		TV 3
	Kanal 5		Kanal 5
	DK4		DK4
			TVF
	TV Øst		TV Øst
			TVB
			Uptown Dansk
			Uptown Classic

Mellempakke	YouSee	AndelsNet	Fibla
	TV 2 Charlie	TV 2 Charlie	TV 2 Charlie
	TV 2 Zulu	TV 2 Zulu	TV 2 Zulu
		TV 3	
	TV 3+	TV 3+	TV 3+
	TV3 Puls	TV3 Puls	TV3 Puls
	Kanal 4	Kanal 4	Kanal 4
		Kanal 5	
		Uptown	
		Uptown Classic	
			TV 2 Fri
			TV 2 Sport
	TV 2 News		TV 2 News
			Eurosport 1
			TNT
			Mtv
	6'eren		6'eren
	Kanal 9		
	Disney Channel		
	TLC		

Fuld pakke

YouSee

AndelsNet

Fibla

		TV 2 News DK4	
	Discovery	Discovery	Discovery
	BBC Brit	BBC Brit	
	CNN	CNN	CNN
	National geographic	National geographic	National geographic
	TNT Nordic	TNT Nordic	
		Viasat Explorer	Viasat Explorer
		Viasat History	Viasat History
		Viasat Nature / Crime	Viasat Nature / Crime
		Disney Channel	Disney Channel
	Disney XD	Disney XD	Disney XD
	Disney Junior	Disney Junior	Disney Junior
	Cartoon Network	Cartoon Network	Cartoon Network
	MTV DK	MTV DK	
		MTV Hits	
	Nicklodeon	Nicklodeon	Nicklodeon
	TV 2 Fri	TV 2 Fri	
	TCM	TCM	TCM
	Comedy Central	Comedy Central	Comedy Central
			Canal 9
	Viasat Sport 1		Eurosport DK
	Viasat Sport 2		Viasat Sport 1
			Viasat Sport 2
			TLC
	Boomerang		Boomerang
	VH 1		VH 1
			VH 1 Classic
			Animal Planet
	Investigation discovery		Investigation discovery
		Sportspakke	Nick jr
	TV 2 Sport	TV 2 sport	
	Eurosport 1	Eurosport 1	
	Eurosport 2	Eurosport 2	
	BBC Earth		
	BBC World News		
	Nat Geo People		
	Nat Geo Wild		
		TV 3 Sport 1	
		Tv 3 Sport 2	
		6'eren	
		kanal 9	

PENNEO

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

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

Birgit Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 93.163.37.26
2016-11-22 08:13:45Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 93.163.37.26
2016-11-22 08:13:45Z

NEM ID 

Heidi Valentin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126
IP: 193.89.129.69
2016-11-22 08:18:48Z

NEM ID 

Julie Winter Arildsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539538389292
IP: 80.62.117.82
2016-11-22 10:09:31Z

NEM ID 

Christoffer Ruø Dueholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701
IP: 105.157.185.69
2016-11-22 12:25:05Z

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868
IP: 87.72.24.160
2016-11-26 13:27:58Z

NEM ID 

Asger Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989
IP: 5.103.60.250
2016-11-28 13:06:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6ZD18-ED2QC-Z7HSF-P5GSV-2THL7-GPWXM

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>