



År 2011 den 28. 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 14 andelshavere. Endvidere forelå der 2 fuldmagter, således at 16 ud af i alt 39 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. En af de fremmødte andelshavere havde ikke stemmeret, da lejligheden er fremlejet.

Der var ikke indkommet forslag til dagsordenens pkt. 5, hvorfor punktet udgik.

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 2010, som udviste et overskud på kr. 149.249 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2010 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 12.740,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2011. I budgettet var der ikke medtaget den igangværende byggesag (trapperenovering). Arbejderne er vedligeholdelse og vil derfor være en driftsudgift. I andelsværdiberegningen er der taget højde herfor. Arbejderne bliver finansieret ved optagelse af kreditforeningslån.

Bestyrelsens forslag til budget for 2011 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5

Udgik.

Ad 6

a. Valg af formand

Jacob Hygom blev genvalgt for 2 år.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlemmerne Villy Quaade og Jonas T. Hansen blev genvalgt for 2 år.



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Villy Quaade	2 år
	Jonas T. Hansen	2 år
	Louise Thielsen	1 år
	Marina Dueholm	1 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

Bestyrelsen indstillede genvalg, selvom den syntes, at der havde været en del fejl i materialet i forbindelse med færdiggørelsen af regnskabet og budgettet.

Gyrn, Lops & Brandt blev genvalgt.

Ad 7

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at melde datoer for arbejdsdage tidligere ud end den har gjort ved den seneste dag, hvor der var givet et varsel på en uge.

Et andet medlem opfordrede til at arbejdsdagene altid indeholdt cykeloprydning.

Bestyrelsen henstillede medlemmerne til at sørge for at tømme deres postkasser eller sige nej tak til reklamer. Hvis postkasserne er fyldte, vil beboerne ikke kunne få post og bestyrelsen har ikke mulighed for at omdele information. Det har været et problem under trapperenoveringen.

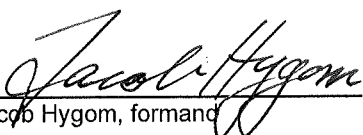
Derudover bedes beboerne selv bære reklamerne ud i papirbeholderen i stedet for at smide dem på gulvet.


På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der var foretaget svampeundersøgelse i en lejlighed, hvor en ny indflyttet andelshaver havde konstateret skimmelsvamp under gulvet i forbindelse med renovering af gulvet. Det var kun et ganske lille angreb, som ikke længere var aktivt.

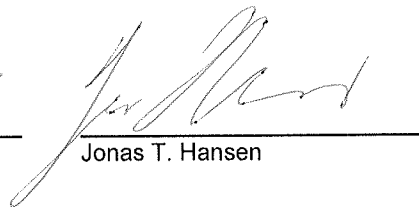
Fra flere var der ros til bestyrelsen for den fine nye hjemmeside – www.abaarhusgade23mfl.dk

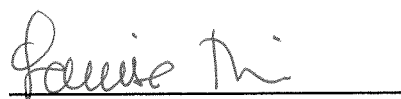
Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.05.

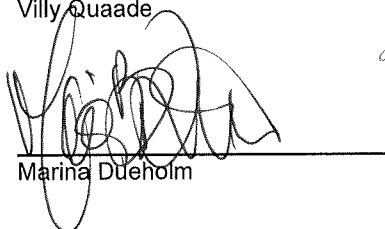
København Ø, den 2011


Jacob Hygom, formand

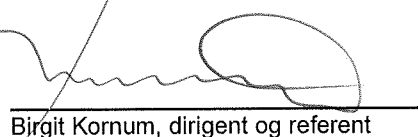

Villy Quaade


Jonas T. Hansen


Louise Thielsen


Marina Dueholm

København N, den 1/7 2011


Birgit Kornum, dirigent og referent

Beretning for året 2010-2011

Igen i år indleder vi beretningen med en kort opsummering af årets andelsoverdragelser. Sidste foreningsår blev der solgt syv andelslejligheder. I perioden 2010-2011 er der solgt fem lejligheder, og kun i et enkelt tilfælde var det uden hjælp fra en ejendomsmægler.

Desværre er tendensen nu helt tydelig. Det er blevet meget dyrt at afhænde en andelslejlighed, og det skyldes flere forhold:

- 1) I dag gennemføres langt den største del af salgene med hjælp fra en ejendomsmægler, og det medfører dels udgifter til mæglersalær i størrelsesorden 60-90.000 kr. og dels ekstra udgifter til administrators håndtering af mæglerforespørgsler mv. på op til 6.000 kr. ud over det almindelige administrationsgebyr.
- 2) Lejlighederne sælges i næsten alle tilfælde til under vurderingsprisen – i nogle tilfælde endda betydeligt under vurderingsprisen. Vi har ikke de præcise tal, men vi har en fornemmelse af at der gives afslag på 15-20 % af vurderingsprisen. Hvis man for eksemplets skyld regner på en overdragelsen af en 51 m² lejlighed til ca. 650.000 kr. så nærmer de samlede salgskomkostninger – dvs. prisafslag, ejendomsmæglersalær og administratørgenbyr – en sum på ca. 1/3 del af vurderingsprisen, hvilket må siges at være komplet sindssygt.
- 3) Oven i dette kommer naturligvis eventuelle mellemfinansieringsudgifter, der blot stiger i takt med et salg trækker ud.

Oven på denne dystre gennemgang, kan vi dog glæde os over at foreningen alligevel har fået fem nye medlemmer.

Lejlighedsoverdragelser

Årets overdragelser fordeler sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber
10	Flemming Wegener	Mikkel Rostock Jensen
16	Thomas Agerlin Hansen	Asger Johansen
19	Christian Steen Olsen	Dea F. Jespersen
29	Ivan Skarum	Martin Bingen Jørgensen
42	Jeanette Jensen	Cathrine Tølbøll Tived

Dvs. at der nu kun er lejl. 40 tilbage af den tidligere pulje af andele, der skulle sælges. Dertil er lejl. 18 i indeværende uge også sat til salg, så vi har nu således kun to lejligheder til salg for tiden.

Klubværelser

Jonas Toft fra bestyrelsen har forsat sidste års fremragende arbejde med at få genudlejet klubværelserne, så vi i dag har næsten reduceret tomgangslejen til 0 kr. Det betyder også, at der er fuld belægning på alle klubværelser i dag.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

I årets løb har vi haft de sædvanlige småreparationer af utætte vandrør, udskiftning af koldtvandsstigsstreng på toiletterne i Århusgade 23, opsætning af automatisk trappelys på bagtrapperne, besøg af låsesmeden etc. Desværre blev vores ejendom ramt af den bølge af graffitimaling, der hærgede både Randersgade, Koldinggade og Århusgade. Vi har naturligvis fotodokumenteret hærværkene og politianmeldt det, så vi i det mindste kan bevare en illusion om, at nogen engang bliver stillet til regnskab for ødelæggelserne.

Den primære indsats har dog været arbejdet med hovedtrapperenoveringen. Det har været en lang proces før vi for alvor kom i gang, men vi har også været meget grundige i de forskellige processer i forløbet. Hele bestyrelsen har sammen med vores tekniker været udbudsmaterialet igennem adskillige gange, og Marina Bay Dueholm, Louise Thielsen og Jacob Hygom har brugt meget lang tid på at sikre, at vi fik valgt den rigtige gulvbelægning og vægfarve, og vi har brugt lang tid på at checke det udførte arbejde. På byggemødet i går gennemgik vi tidsplanen, og selvom håndværkerne har haft en del problemer med især dørene, der øjensynligt er opsat af glade amatører, holder deres tidsplan stadig. Arbejdet forventes at være afsluttet i uge 24.

Økonomien i projektet ser også ganske fin ud, idet licitationsresultatet gav en besparelse i forholdt til estimaterne på ca. 460.000 kr. ekskl. moms. (endda selvom man beholder estimaternes oprindelige beløb afsat til uforudsete udgifter).

Det gode licitationsresultat har fået bestyrelsen til at se på nogle af de projekter vi tidligere har talt om i foreningen. Specifikt på ideen om at undersøge muligheden for etablering af en tagterrasse på baghuset og på en renovering af fællesbadet. Vi er derfor gået i gang med at indhente tilbud på disse opgaver, men har endnu ikke nok materiale til at fremlægge dette på denne generalforsamling. Imidlertid vil vi, når vi modtager de forskellige tilbud, vurdere om vi evt. skal tage projekterne op på en ekstraordinær generalforsamling indenfor den nærmeste fremtid.

Gårdmiljø

Den lange og meget snefyldte vinter har gjort, at ikke alle vores planter i gården har overlevet. Vi vil derfor gentage de seneste års succes med en fælles arbejdsdag, hvor vi bl.a. udplanter nye planter i krukkerne i gården. Den fælles arbejdsdag er nu på søndag, og vi håber selvfølgelig på et godt fremmøde, så vi også kan få muget lidt ud rundt omkring i kældrene og loftgangene mv.

Renovation

Københavns Kommune har valgt at privatisere affaldsaffhentningen i kommunen. Det betyder, at den tidligere renovatør - R 98 – ikke længere henter vores affald. Den ordning har nu kørt i et stykke tid, og det virker som om den fungerer tilfredsstillende. En af fordelene er nu, at henvendelser om renovationen skal ske direkte til Kommunens "AffaldsService"- afdeling, hvor vi indtil nu har fået en fin behandling.

Fællesbadet

Fællesbadet er ved at være godt slidt, og vi er derfor gået i gang med at indhente tilbud på en renovering. Så snart disse foreligger, vil vi se nærmere på dem og beslutte, hvad vi skal gøre med dem. En ting vi dog vil gøre nu, er at få gang i rengøringslisterne igen, der alt for længe har været på hold.

Advokat

Foreningen har siden 1991 benyttet Jens Bruhn-Petersen som advokat. Desværre har Jens besluttet sig for helt at droppe arbejdet med andelsboligområdet. Han er gået i kompagniskab med tidligere kollegaer, og har oprettet et nyt advokatfirma lige over for Københavns Byret, hvor han udelukkende skal tage sig af flygtningenævnsager og strafferet.

Selv om vi naturligvis ønskede ham alt helt og lykke fremover, er det dog et stort tab for foreningen, idet han kendte foreningen ud og ind. Samtidig har han dels sparet os for mange penge og dels sørget for, at vi har fået mange penge i form af offentlige tilskud til diverse byggesager.

Jens har imidlertid overdraget os som kunder til en af de andre partnere i NT-advokater, nemlig Henrik Quist, som er ligeså erfaren som Jens. Vi har allerede vendt et par sager med Henrik Quist, og indtrykket heraf, var kun meget positivt, så vi ser frem til det fremtidige samarbejde med ham.

Internet/TV/Telefoni

Bestyrelsen indgik en opkrævningsaftale med ComX sidste år. Det ser ud som om den har sparet bestyrelsen og foreningens medlemmer for en del besvær, og det virker som om selv vores administrator er gladere nu.

Økonomi

Vores driftsøkonomi ser også i år fin ud, hvad man kan forvise sig op i regnskabet. Vi havde ellers forventet en stor nedgang i andelsværdien på grund af en faldende offentlig ejendomsvurdering, men vurderingsrådet hos SKAT har i år valgt næsten at lægge

vurderingen på sidste års niveau. Ejendommen er nemlig kun faldet 500.000 i værdi, så vi kan fastholde sidste års vurdering.

Hjemmeside

Bestyrelsen har igennem mange år talt om at oprette en hjemmeside til foreningen, hvor man kunne lægge diverse oplysninger om foreningen ud, til gavn for både nuværende og kommende andelshavere samt til gavn for alle andre, der måtte have en interesse i foreningen.

Villy Quaade har tidligere brugt megen tid på at lave en hjemmeside til foreningen, men da den rigtige software ikke var tilgængeligt strandede projektet. Nu har jeg fundet både det rette web-hotell og software, og er endeligt færdig med arbejdet. Jeg håber I værdsætter resultatet, og glæder mig til at høre, hvad I synes om siden. Hvis I har kommentarer, eller ideer til siden, må I endelig maile dem til bestyrelsen, som allerede har modtaget en idé om en slags fælles opslagstavle, og den funktionalitet er ved at blive undersøgt nærmere.

Afsluttende bemærkninger

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. I den kommende tid vil vi bruge tid på at få afsluttet trappeprojektet og på at få de tidligere omtalte projektilbud i hus, så vi kan vurdere deres videre skæbne. Dertil kommer selvfølgelig de almindelige driftsopgaver, der altid skal løses.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom
Formand
Maj 2011