



År 2017 den 20. 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 11 andelshavere. Endvidere forelå der 1 fuldmagt, således at 12 ud af i alt 38 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet forslag til 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 forespørgsel oplyste bestyrelsen, at den forventer, at det er pizzeriaet, som betaler for den nødvendige fedtudskiller.

En andelshaver oplyste, at hun flere gange har lagt mærke til, at der sidder personer i gården, som ikke hører til ejendommen.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2016, som udviste et overskud på kr. 193.847 efter afdrag på prioritetsgæld og ekstraordinær genopretning/renovering af ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at der havde været en defekt måler i badet, hvorfor vandforbruget ikke var retvisende for året. Forbruget dækker over flere år.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der sandsynligvis skal ske en forhøjelse af prisen for brug af bad og vaskeri.

En andelshaver oplyste, at der er par gange ikke var blevet ryddet sne.

Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at sende en mail til bestyrelsesmedlem Heidi V. Sørensen hvs75@hotmail.com, hvis viceværtfirmaet ikke udfører deres opgaver.

Der var en drøftelse om fordele og ulemper ved at overgå til at benytte en handelsværdiurdering ved fastsættelsen af andelskronens værdi.

Såvel regnskabet for 2016 som bestyrelsens forslag til en uændret andelskroneværdi på kr. 12.950,00 pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

Tilføjelse til referatet:

Valuar Bente Kjølhede har anslået ejendommens handelsværdi til kr. 55.600.000. Den offentlige vurdering er kr. 41.500.000.

Udgiften for udarbejdelse af en handelsværdi er kr. 25.000 inkl. moms.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2017

Bestyrelsens forslag til budget for 2017 med en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5

Udgik.

Ad 6

a. Valg af formand

Formand Jacob Hygom blev genvalgt for 2 år.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsesmedlem Heidi V. Sørensen blev genvalgt for 2 år.

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
	Julie Arildsen	1 år

c. Som suppleanter blev Carina Thielsen genvalgt og Helle Burkal 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

Henrik Bollerup Nielsen oplyste, at han kunne være interesseret i at købe loftarealer, hvor der nu er klubværelser, for at bygge det om til rigtige lejligheder.

Henrik Bollerup Nielsen oplyste, at han var blevet bekendt med at søsterejendommen overfor er i gang med at søge kommunen om opsætning af altaner mod gaden. Henrik tilbød at tage kontakt til naboejendommen for at få noget mere at vide om deres projekt og hvilke krav kommunen stiller.

Helle Burkal opfordrede til at der blev set på foreningens vedtægt, da ABF er kommet med flere forslag til ændringer bl.a. om korttidsudlejning/Airbnb.

Flere oplyste, at de synes, at der var flere i ejendommen som havde hund. Bestyrelsen bad andelshaverne om at sende en besked til bestyrelsen, hvorefter bestyrelsen vil undersøge om beboerne har tilladelse til at holde hund. Hvis beboerne ikke har det, vil de blive pålagt at skafes dig af med hunden.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.45.

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

Beretning for året 2016-2017

Lejlighedsoverdragelser

Siden sidste generalforsamling har der været endnu mindre aktivitet i forhold til overdragelser og genudlejninger, end der har været de seneste år. Faktisk har der slet ingen overdragelser været af private andelsboliger og kun en enkel erhvervsandel er overdraget.

Om det skyldes at det er blevet stadig sværere at opnå lån til anden bolig på grund stramninger i bankernes udlånspolitik, eller om det skyldes at priserne på boligmarkedet er steget så meget, at det er blevet for dyrt at flytte, er svært at sige, men konsekvenserne er, at meget få har ønsket at forlade ejendommen i den forgangne periode.

Konkret fordeler årets overdragelse sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato
	Faraj Al-Hello	Kawther Al-Hello	01.10.2016

Klubværelser

Vores klubværelser afspejler faktisk samme mønster. De er alle udlejet, og der er ingen der fraflytter foreningen. Vores udlejninger er i øvrigt igen forløbet ganske problemfrit i løbet af denne periode, og vi har ikke oplevet nævneværdige problemer med vores lejere.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Sidste etape af arbejdet med maling af vores vinduer mod gaden er endnu ikke igangsat, men bliver det snart. Det er som bekendt nu kun Randersgadefacaden, der mangler at blive malet, før projektet er helt færdigt. Vi forventer at indgå en aftale om maling af denne sidste etape i denne mdr., og herefter skal vi have planlagt det praktiske forløb. Alle bliver orienteret om dette, når aftalerne er på plads med håndværkerne.

Igen i år har det været nødvendigt at foretage kloakarbejder i ejendommen. Vi fik for nyligt foretaget en reparation af det kloakrør, der løber under porten. Det gamle rør var gennemtæret, men for at undgå større opgravninger i gården og i kælderen, fik vi røret foret indefra med en såkaldt strømpeforing. Vi håber dette kan forlænge levetiden på røret, så vi undgår de dyre opgravninger de næste år ud i fremtiden.

Inde i ejendommen har vi måtte udskifte den eksisterende varmtvandsforsyning til baghuset. Denne var oprindeligt etableret med en såkaldt el-tracer, hvilket vil sige, at der kun var et rør til baghuset med varmt vand i. Dette rør var elektrisk opvarmet for at sikre, at der relativt hurtigt kom varmt vand ud af vandhanen, når man åbnede for den. Problemet med denne løsning var imidlertid, at da forbruget i baghuset ikke var stort, var

varmtvandsrøret fyldt op med stillestående varmt vand, hvilket bogstaveligt virkede som en magnet på kalken i vandet. Til sidst var røret så tilkalket, at der kun var et par millimeters hul i røret.

Vi har nu fået etableret en varmtvandsledning med en returstreng på, hvilket betyder, at vandet cirkulerer i rørerne, og således ikke samler kalk i samme omfang som tidligere.

I Århusgade 23 oplevede vi problemer med pizzaforretningens afløb. Kloakledningen var igen helt tilstoppet af madaffald og fedt, og da vi forsøgte at få ledningen rensat op, kunne vi konstatere, at enten var den eksisterende samling mellem afløbsrør og kloakledning gået i stykker i forsøget på oprensning, eller også var den i forbindelse med sidste års kloakarbejder blevet ødelagt. Konklusionen blev, at vi måtte omlægge pizzaforretningens afløb til køkkenfaldstammen i Århusgade 25.

Dette er dog kun en midlertidig løsning, idet rørerne i sagens natur hurtigt vil blive stoppet igen, så vi skal finde en mere permanent løsning med opstillingen af en fedtudskiller. Dette er noget, vi vil arbejde videre med i den kommende periode.

Gårdmiljø

Vi afholdt, som sædvanligt, en gårdforskønnelsesdag, hvor vi fik nye planter udplantet og ryddet op i gården. Det samme vil vi gøre i løbet af maj mdr. Indkaldelse vil blive rundsendt hurtigst muligt.

Internet/TV/Telefoni

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at vi skulle skifte leverandør af tv og internetforbindelse. Siden da har vi forsøgt at få dette på plads, men er løbet ind i nogle kontraktuelle udfordringer med opsigelsen af engagementet med TDC.

For det første viste det sig, at TDC insisterede på at kræve en ekstremt lang opsigelse af vores tv-forbindelse. Det betød, at vi først i marts i år var fri af denne forpligtigelse. Efterfølgende har det så vist sig, at TDC's insisteren på det lange varsel sandsynligvis var ulovlig, men det kan vi ikke gøre så meget ved nu, ud over at ærgre os over forløbet.

For det andet viste det sig, at TDC i forbindelse med deres køb af vores tidligere udbyder ComX, opsplittede vores kontrakt i to nye kontrakter. En tv-aftale og en internetaftale. Disse to aftaler blev lagt i to forskellige TDC selskaber – YouSee og Dansk Kabeltv.

Dette betød, at rent juridisk skulle begge disse aftaler have været opsagt, før vi kunne få en ny leverandør af signalerne. Vi troede imidlertid, at vi havde opsagt alle vores engagementer med TDC via vores oprindelige opsigelse, så vi blev noget overraskede, da vi i sidste måned fik at vide, at internetaftalen ikke var blevet opsagt. I vanlig TDC stil meddelte de os, at der var et meget langt opsigelsesvarsel på denne aftale.

Dette betød, at vi har måttet udsætte internetopkoblingen med den nye leverandør en mdr.. Da vi ikke ønskede at være underlagt TDC's nye lange opsigelsesvarsel, bad vi en advokat om at se nærmere på det varsel TDC mener, skal være gældende. Vores påstand

er, at vores aftale er underlagt forbrugeraftaleloven, og at vi agerer som almindelige private forbrugere i den henseende og ikke som professionelle erhvervsdrivende, som kan underlægges andre regler – herunder lange opsigelsesvarsler.

Lige nu afventer vi Dansk KabelTV svar på advokatens seneste afvisning af deres krav om en lang opsigelsesperiode.

Økonomi

Som man kan forvise sig om i årets regnskab, er vores økonomi ganske sund. Vi har ikke haft nogle større omkostningstunge projekter i den forgangne periode, og det kommende vinduesmalingsprojekt med at male den sidste af vores gadefacaders vinduer er indeholdt i budgettet, så på økonomisiden har der været ro, og det vil der fortsætte med at være i det kommende år.

Afsluttende bemærkninger

Sidste års beretning indeholdt et afsnit om gennemgang fra nabogården. Vi forklarede, at Bestyrelsen havde et ønske om at stoppe for gennemgangen grundet en del fremmede i gården kombineret med en del tyverier fra gården.

Vi har arbejdet videre med denne problemstilling i årets løb. Vi har skrevet adskillige meddelelser til kommunen og har rykket dem for svar via deres ufatteligt ringe meddelelssystem uden egentlig at komme nogen vegne.

Kommunen har i deres optik valgt at "forbedre" borgerbetjeningen således, at man for det første IKKE kan ringe til nogen specifik affaldsafdeling længere. For det andet skal man anvende deres internetportals foruddefinerede henvendelsesmuligheder, og hvis ens henvendelse falder uden for en af de definerede kategorier, sker der bare intet.

Til sidst lykkede det at få en mand ud for at inspicere gården. Det tog fem minutter, og siden har vi ikke hørt fra ham.

Sidste år forklarede vi, at en erhvervsdrivende i nabogården havde til hensigt at købe kiosken/grønthandleren i Århusgade 27. Denne overdragelse er ikke blevet til noget, og vi har derfor ikke et hensyn at tage til en kommende andelshaver.

Da kommunen øjensynligt ikke er interesseret i at medvirke til en afklaring af, hvorvidt vi kan lukke gennemgangen til nabogården, har vi besluttet at orientere naboejendommen og kommunen om, at gennemgangsmuligheden fjernes efter udgangen af en frist på fx 3 mdr. Hvis der ikke er nogle lovgivningsmæssige indvendinger mod dette, vil vi opsætte en ny dør til nabogården efter udgangen af vores varsel.

De kommende administrationsopgaver i almindelighed, evt. andelsoverdragelser og vinduesentreprisen, og de øvrige småarbejder vil holde Bestyrelsen beskæftiget i det næste år. Hertil kommer den førnævnte sag med gennemgangen fra nabogården, som også vil holde os beskæftiget i det kommende år, når vi først får lagt TV og Internetleverandørskiftet bag os.

På bestyrelsens vegne
Jacob Hygom – Formand - April 2017

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Birgit Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 80.161.172.61
2017-05-03 11:48:00Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592
IP: 80.161.172.61
2017-05-03 11:48:00Z

NEM ID 

Heidi Valentin Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126
IP: 193.89.129.69
2017-05-03 11:50:31Z

NEM ID 

Christoffer Ruø Dueholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701
IP: 109.56.10.238
2017-05-05 13:05:00Z

NEM ID 

Julie Winter Arildsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539538389292
IP: 188.120.85.42
2017-05-05 13:38:06Z

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868
IP: 188.120.85.42
2017-06-04 13:22:21Z

NEM ID 

Asger Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989
IP: 62.199.176.108
2017-08-10 09:05:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CY0LN-M5WDB-UWHZW-MHDQ-QVDEA0-HSPAZ

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>