



År 2018 den 3. maj 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. 20.100,00 pr. m<sup>2</sup>.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.
5. Forslag
6. Valg
  - a. Formand for 2 år: Ikke på valg
  - b. Bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Julie Arildsen, Christoffer Ruø Rasmussen og Asger Johansen
  - c. Suppleanter for 1 år: Carina Thielsen og Helle Burkal.
  - 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, men blev afholdt for sent i forhold til vedtægtens bestemmelse om, at den skulle være afholdt senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. I generalforsamlingen deltog 20 andelshavere og der forelå endvidere 6 fuldmagter, således at 26 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.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 3**

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2017, som udviste et overskud på kr. 250.325 efter afdrag på prioritetsgæld. Overskuddet skyldes at der ikke er afholdt udgifter til ekstraordinær genopretning/renovering, som der var budgetteret med.

På baggrund af drøftelserne på sidste års generalforsamling har bestyrelsen fået valuar Bente Kjølhede til at udarbejde en handelsværdiurvering. Vurderingen er på kr. 68 mill. Efter en reservation til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen kan andelskronen beregnes til kr. 20.100 pr. m<sup>2</sup>, som er bestyrelsens indstilling.

Herefter var der debat om reservationens størrelse og prisniveauet i området. Selvom der var tilkendegivelser om en højere andelsværdi, var der ingen som fremsatte forslag.

Såvel regnskabet for 2017 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 20.100,00 pr. m<sup>2</sup> blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4**

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2018.

Bestyrelsens forslag til budget for 2018 med en uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 5**

Udgik.



#### **Ad 6**

##### **a. Valg af formand for 2 år**

Ikke på valg.

##### **b. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

Bestyrelsesmedlem Julie Arildsen var udtrådt af foreningen og i stedet blev Helle Burkal valgt. Bestyrelsesmedlemmerne Christoffer Ruø Rasmussen og Asger Johansen blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

##### **c. Valg af suppleanter for 1 år**

Som suppleanter blev Carina Thielsen genvalgt og Henrik Bollerup Nielsen nyvalgt.

##### **d. Valg af administrator**

By & Bolig Administration A/S blev genvalgt.

##### **e. Valg af revisor**

GLB Revision blev genvalgt.

#### **Ad 7**

På forespørgsel oplyste formand Jacob Hygom at der var både intern og ekstern venteliste og at det koster kr. 100 at blive skrevet op. I den seneste tid var kommet flere henvendelser om at blive skrevet op. Bestyrelsen samler henvendelserne sammen og svarer. Alle skal nok få et svar selvom det kan tage lidt tid.

Bestyrelsen oplyste, at projektet om opsætning af altaner er lukket ned, fordi der ingen interesserede var, da altanerne skal være i gården.

Et medlem oplyste, at der er fugt i Århusgade 23 specielt i hjørnet.

Et medlem spurgte til om udskiftning af lejlighedernes yderdøre er et foreningsanliggende. Det er det. Det fremgår af vedtægtsens § 9.1.

Et medlem gjorde opmærksom på, at et loftvindue er utæt.

Helle Burkal spurgte til oprettelse af en Facebookgruppe, hvor det er muligt at give øvrige beboere hurtig information. Helle oplyste, at hun havde haft indbrud og det ville måske være en god ide at kunne give andre info om en sådan hændelse.

I den forbindelse var der medlemmer, som gjorde opmærksom på, at dørene til gården ind i mellem ikke lukker helt i. Et medlem oplyste, at der er mulighed for at sætte hjælpelukkere på. Det vil han undersøge nærmere.

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 2017-2018

### Lejlighedsoverdragelser

Atter engang har vi haft et stille år, hvad angår køb og salg.

Vi havde således en enkelt andelshaver, der byttede sin lejlighed væk og en enkel andelsoverdragelse.

Konkret fordeler årets overdragelse sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato
10	Trine Ring Johansen	Emilie Vestergaard	01.09.2017
	<b>Byttende andelshaver</b>	<b>Tilflyttende andelshaver</b>	
33	Julie Winter Arildsen	Tanja Danielsen	01.03.2018

### Klubværelser

Vores klubværelser udviser samme trend. I årets løb er der kun genudlejet nogle få gange. Der har været nogle mindre problemer med korrekte folkeregistertilmeldinger, men intet alvorligt.

### Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Sidste etape af arbejdet med maling af vores vinduer mod gaden er endnu ikke igangsat, men det sker formodentligt indenfor for en måneds tid. Det er denne gang Randersgade facaden, der skal males. Vi har samtidigt indgået aftale om reparation og maling af vores underfacader, der trænger meget til at blive frisket op.

Som de fleste nok er klar over, har vi lige haft en stor vandskade med udspring fra fjerde sal i Århusgade 23. Årsagen til vandskaden var, at flexrøret mellem den varme stigstreg og blandingsbatteriet til håndvasken i køkkenet knækkede af. Desværre skete dette på et tidspunkt, hvor beboeren ikke var hjemme, så op i mod 1000 liter varmt vand strømmede ud. Samtlige lejligheder til venstre i opgangen blev berørt og i mindre grad også til højre i opgangen.

Vores forsikrings-selskab har sørget for opstilling af affugtere i alle de berørte lejligheder. Herefter har de foretaget en skadeomfangsbedømmelse, og på baggrund af denne har de besluttet, hvad der skal gøre i de enkelte lejligheder. Det er temmelig omfattende, idet lofter skal nedtages indtil de bare brædder, og puds på vægge skal fjernes mv. Det er et arbejde, der kommer til at stå på i flere måneder. De værst berørte er tilbudt midlertidig genhusning i renoveringsperioden.

For et par måneder siden fik vi desuden afsyret vores varmtvandsbeholder i fyrrummet

på opfordring fra vores faste vvs-mand. De viste sig at være en god ide, da der havde opbygget sig et enormt kalklag i beholderen. Efter udrensningen fungerer beholderen igen uden problemer.

Bestyrelsen har besluttet, at vi vil lægge en plan for de kommende års arbejder på ejendommen. Dels for at vi kan få et overblik over, hvad der er kommende vedligeholdelsesprojekter og dels for at få en mulighed for at prioritere opgaverne. Dette arbejde vil vi tage hul på hen over sommeren, og når vi har fået det fulde overblik, vil vi orientere andelshaverne om planen.

En af de nye andelshavere henvendte desuden sig til bestyrelsen for at spørge, hvad hun skulle gøre med punkterede vinduer. Dette er ikke noget vi har været opmærksomme på tidligere, men det er noget som foreningens vedligeholdelsesforpligtigelse omfatter. Dvs. at foreningen skal sørge for nye vinduer, hvis de er gået i stykker. Vi vil derfor i den nærmeste fremtid rundsende information om, hvordan vi vil gribe dette an.

### **Gårdmiljø**

Efter generalforsamlingen vil vi som vanligt indbyde til en fælles oprydningsdag i gården.

Som de fleste nok husker, har der i de sidste par år været en del problemer med at naboejendommen benyttede vores gård til at få tømt skrald igennem og til at få kassecykler igennem. Bestyrelsen har forsøgt at mægle mellem parterne og har ligeledes forsøgt at få kommunen i tale – begge dele uden nogen succes. Til sidst besluttede vi os for at få sat en advokat på sagen. Naboforeningen blev via denne orienteret om, at vi lukkede for gennemgangen, og at de fik en frist til at få etableret egen affaldsafhentningsordning.

Dette affødte en del skriverier mellem advokaten og især Cph. Apartments i naboforeningen, som benyttede vores gård til at få deres kassecykler ud på gaden. De allierede sig med deres egen advokat, og så begyndte en flere måneder lang dialog om, hvem der havde ret til hvad. Udgangen på dette blev, at vi fik vores vilje, og i starten af januar skruede vi lågen til nabogården helt til. Problemet må herefter anses for at være løst.

### **Økonomi**

Igen i år kan vi fremlægge et fornuftigt regnskab. I år dog med den store forskel, at vi har fået opgjort foreningens værdier via en valuar. Dette har vi gjort på baggrund af de mange tilkendegivelser på sidste års generalforsamling om dette. Vores administrator fik formidlet kontakt til en anbefalelsesværdig valuar, og efter en besigtigelse af ejendommen forelå resultatet, der var så markant, at vi valgte at bryde med mange års praksis med at anvende den seneste offentlige vurdering som opgørelsesprincip for ejendommen.

Resultatet af dette blev en meget stor opskrivning af forenings værdi, hvilket også kan ses på forslaget til andelskronen i årets regnskab

### **Afsluttende bemærkninger**

På sidste års generalforsamling fortalte vi, at vi havde sat en advokat på sagen med TDC's lange bindingsperiode. Vi fik via advokaten nedsat vores bindingsperiode, således at vi i dag er helt ude af ethvert samarbejde med TDC/You See/Dansk Kabelnet. og hvad de nu ellers kalder sig.

Afrundingsvist kan vi sige, at vi forventer at bruge det kommende foreningsår på de sædvanlige mindre driftsopgaver samt på planlægningen af kommende års arbejder. Selvom vores foreninger i fin form, skader det jo ikke at tænke lidt frem, så vi forventer, at kunne fremlægge vores plan for hele huset senere på året.

På bestyrelsens vegne  
Jacob Hygom – Formand - April 2018

# 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: 188.179.20.66  
2018-06-06 09:41:03Z

NEM ID 

## Birgit Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 188.179.20.66  
2018-06-06 09:41:03Z

NEM ID 

## Heidi Valentin Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950883011126  
IP: 193.89.129.69  
2018-06-06 09:43:22Z

NEM ID 

## Jacob Louis Hygom

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868  
IP: 188.120.87.148  
2018-06-06 16:01:08Z

NEM ID 

## Helle Burkal

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620  
IP: 165.225.80.236  
2018-06-08 10:07:40Z

NEM ID 

## Asger Johansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989  
IP: 31.3.72.50  
2018-06-08 11:16:44Z

NEM ID 

## Christoffer Ruø Dueholm

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701  
IP: 212.60.122.240  
2018-06-18 19:04:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AILDW-XZ3FU-H8M24-PDIY4-TYBZD-TVIKY

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>