



År 2025 den 3. juni holdtes 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, bilag 4 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på kr. 25.000,00 pr. m².
4. Orientering om forventede vedligeholdelsesarbejder.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag
 - a. Bestyrelsen foreslår udskiftning af alle vinduer på både gade- og gårdside til kr. 4,0 mill. samt reparation af taget til kr. 0,5 mill – i alt kr. 4,5 mill.

Arbejderne finansieres med kr. 2,0 mill. af indestående på foreningens bankkonto samt et 4 % kontantlån med et provenu på kr. 2,5 mill.

Ved godkendelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at underskrive alle nødvendige dokumenter for sagens gennemførelse, og generalforsamlingen godkender at boligafgiften forhøjes med 10 % (svarende til ca. kr. 160.000 årligt) med virkning fra lånets hjemtagelse
7. Valg
 - a. Formand for 2 år: Jacob Hygom
 - b. Bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Henrik Bollerup Nielsen
 - c. Suppleanter for 1 år: Helle Burkal og Kristina M. Kunigenas
 - d. Administrator
 - e. Revisor
8. Eventuelt

Ad 1

Formand Jacob Hygom bød velkommen.

Birgit Kornum, By & Bolig, blev valgt til dirigent. Hun gjorde opmærksom på at generalforsamlingen ifølge vedtægten skulle have været afholdt senest med udgangen af april måned, men arbejdet med at få bestyrelsens forslag til udskiftning af vinduer og reparation af tag færdigt var trukket ud. Så for at undgå at skulle holde to generalforsamlinger kort tid efter hinanden havde bestyrelsen valgt at udskyde afholdelsen af den ordinære generalforsamling. Dirigenten bad generalforsamlingen tilkendegive om der var indvendinger imod udskydelsen, hvilket ikke var tilfældet. Da indkaldelsesfristen og fremmødet opfyldte vedtægtens krav kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen lovligt kunne afholdes og at den var beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 21 andelshavere og der forelå endvidere 4 fuldmagter, så 25 andele ud af i alt 36 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Fra Carina Thielsen var der indkommet et forslag om etablering af fransk altan, som vil blive behandlet under dagsordenens pkt. 6 b og seks forskellige emner til drøftelse under dagsordenens punkt 8

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

Ad 2

Bestyrelsens beretning forelå skriftligt og var mailet til andelshaverne før generalforsamlingen. Beretningen er vedhæftet referatet.

Fra beretningen henledte formanden opmærksomheden på, at bestyrelsen havde valgt at nedlægge andelshavernes mulighed for at stille storskrald til afhentning i gården og i stedet at overlade det til beboerne selv at bortskaffe deres storskrald.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.



Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2024, som udviste et likviditetsoverskud på kr. 322.182 efter afdrag på prioritetsgæld. Overskuddet skyldtes, at der var brugt mindre til vedligeholdelse og genopretning end budgetteret. Foreningens likvide beholdning udgjorde ved årets afslutning kr. 2.131.273 og egenkapitalen kr. 69.825.044 inklusiv en reserve på kr. 10.084.563

Såvel regnskabet for 2024 som bestyrelsens forslag til en uændret andelskroneværdi på kr. 25.000,00 pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal.

Ad 4

Punktet udgik, da det i al væsentlighed afløses af en nærmere drøftelse af bestyrelsens forslag om at udskifte vinduer og reparere tag under dagsordenens punkt 6 a.

Ad 5

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2025. Hun oplyste at forslaget i regnskabshæftet på side 9 var et grundbudget, som afspejlede foreningens forventede indtægter og udgifter uden udgifter til eventuelle projekter. Budgetoverskuddet vil på denne forudsætning udgøre ca. kr. 325.800, som er nødvendigt for at kunne dække udgiften til årets afdrag på foreningens nuværende kreditforeningslån på kr. 317.900.

Denne del af budgettet indeholder ingen ændring af den nuværende boligafgift.

Budgetforslaget godkendtes enstemmigt.

Ad 6 a – udskiftning af vinduer og reparation af tag

Formanden gennemgik bestyrelsens genopretningsforslag. Forslaget er vedhæftet referatet.

Dirigenten oplyste, at der endnu ikke forelå lånetilsagn fra kreditforeningen til opgaven, men anså ikke, at det ville give anledning til vanskeligheder at opnå tilsagn om et lån i størrelsesordenen på kr. 2,5 mill. foreningens lave belåningsgrad taget i betragtning. Når tilsagn fremkommer, kurssikres lån straks.

Det godkendtes med 23 stemmer for og 2 stemmer imod, at:

- Projektet udstyres med en budgetramme på kr. 4,5 mill.
- Finansiering sker med kr. 2 mill. af egne midler
- Optagelse af fastforrentet 30-årigt kontantlån med et provenu på kr. 2,5 mill.
- Boligafgiftsstigning på 10% af den nuværende årlige boligafgift og ikrafttræden fra udbetaling af kreditforeningslånet.
- Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter

Ad 6 b – fransk altan

Forslaget fra Carina Thielsen om egen betalt etablering af fransk altan med 2 fags dør på ejendommens gårdside inklusive alle eventuelle tillægsarbejder, afgifter og omkostninger til fremtidig vedligeholdelse til lejligheden Randersgade 55, 2.tv. behandlede.

Det præciseredes fra formandens side, at en godkendelse af Carinas forslag ville skabe præcedens for, at alle andelshavere herefter også fik ret til at etablere egen betalt fransk altan på ejendommens gårdside.

Det er en betingelse for en eventuel godkendelse, at der inden arbejdets iværksættelse søges og opnås byggetilladelse til arbejdet fra Københavns kommune.

Forslaget godkendtes med 11 stemmer for, 4 stemmer imod. Resten af de fremmødte stemte ikke.

Ad 7

a. Valg af formand for 2 år

Jacob Hygom genvalgte med applaus.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Jonathan V. Nordin, Århusgade 27, 4.tv, Gustav E. Thirion, Randersgade 55, 1.th. og Hanna Bruhn-Petersen, Århusgade 25, 3.tv. stillede op til valg. Henrik Bollerup Nielsen ønskede ikke at genopstille, og Asger Johansen meddelte, at han gerne ville afløses fra bestyrelsesarbejdet.

Valg til bestyrelsen gennemførtes herefter med skriftlig afstemning. Valgt blev Jonathan med 15 stemmer og Hanna med 14 stemmer. Gustav fik 13 stemmer.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Jonathan V. Nordin	2 år
	Sofie Bjerregaard	1 år
	Asta Burhenne	1 år
	Hanna Bruhn-Petersen	1 år

c. Valg af suppleanter for 1 år

Som suppleanter blev Gustav E. Thirion nyvalgt og Kristina M. Kunigenas genvalgt med applaus.

d. Valg af administrator

By & Bolig Administration ApS blev genvalgt som administrator med applaus.

e. Valg af revisor

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad 8

Carina Thielsen ønskede generalforsamlingens tilkendegivelse til en træinddækning af betonsandkasse, renovering eller nyt cykelskur, rensning af fliser i gård, cykeloprydning, renovering af gårdfacade og etablering af tagboliger.

Dirigenten oplyste, at årsagen til, at forslagene skulle behandles under punktet eventuelt og ikke under forslag, var, at forslagene ikke indeholdt oplysninger om forventede udgifter og finansiering.

Henrik Bollerup Nielsen oplyste, at det ville være u hensigtsmæssigt at udføre inddækning af sandkasse, cykelskur og rensning af fliser før en renovering af gårdfacaden, da der vil være en stor sandsynlighed for, at facaderenoveringen vil påføre skader på de nævnte ting.

Efter en kort drøftelse konkluderede dirigenten, at en eventuel etablering af tagboliger udskydes til taget udskiftes, og arbejderne i gården til facaden renoveres.

Gustav og Hanna havde haft kontakt med karreens øvrige ejendomme, som gerne ville være med til at bekæmpe mågeplagen i gården. Ejendommene var enige om at dele udgiften til opgaven – som ville andrage kr. 4.000 pr. ejendom. Generalforsamlingen takkede initiativtagerne for deres engagerede indsats.

Birgit Kornum, By & Bolig, oplyste, at hun havde fået en aftale med Sesam Låse, Østerbrogade 120 om, at de i fremtiden laver nøgler til hoveddørene, hvorved beboerne i fremtiden kan afhente disse i forretningen. Hvis du har brug for en ny nøgle, skal du sende en mail til birgit@sjeldani.dk



Der er store problemer med at få dørtelefonerne i Århusgade 25 til at fungere driftssikkert. Formanden lovede, at bestyrelsen ville forsøge at finde en løsning på problemet.

Ejendommens hoveddøre udsættes ofte for overmaling med graffiti. Maling af dørene vil blive medtaget som en opgave på næste arbejdsdag. Formanden, som har farvekoden, sørger for indkøb af reparationsmaling.

Der er tilbagevendende problemer med at få varme ud til alle radiatorer. Problemet må undersøges nærmere. Måske kan en samtidig åbning af alle radiatorer på en given dato få det varme radiatorvand til at cirkulere korrekt.

Formanden vil om kort tid omdele manilamærker til cykeloprydning. Cykler, der fortsat ønskes beholdt, forsynes med mærke. 3 uger efter omdeling af manilamærkerne, vil alle cykler uden mærke blive fjernet.

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

Foreningens dokumenter findes på internetsiden: beboer.sjeldani.dk/forening/arhusgade

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