

År 2021 den 1. juni 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. 23.100,00 pr. m2.
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: Jacob Hygom
 - b. Bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Stephanie Fasen
 - c. Bestyrelsesmedlem for 1 år: Christoffer Ruø Rasmussen er udtrådt af foreningen
 - d. Suppleanter for 1 år: Sofie Bjerregaard og Carina Thielsen.
 - e. Administrator
 - f. 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 senere end vedtægtens bestemmelse herom på grund af Corona restriktioner. I generalforsamlingen deltog 18 andelshavere og der forelå endvidere 4 fuldmagter, så 22 andele ud af i alt 37 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke fremkommet forslag til dagsordenens pkt. 5.

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

Ad 2

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

Jacob Hygom gennemgik beretningen i hovedtræk og fremhævede særligt udfordringerne med kommunen om fjernelse af storskrald. Kommunen krævede en omfattende sortering. Da bestyrelsen ikke vil stå for denne sortering af beboernes effekter, har det medført, at kommunen ikke tog skraldet med. I stedet har bestyrelsen fået firmaet Junkbusters til at køre skraldet væk og de gør det effektivt. Det vil blive meldt ud, når Junkbusters bestilles således, at beboerne kan få sat deres effekter ned inden og ikke efter Junkbusters har været der.

Jacob Hygom oplyste, at der var sket en større vandskade på Århusgade 25, 4. th. Skaden er sket fra et toilet på loftet. Skaden er desværre ikke forsikringsdækket, da det var et synligt rør, som var utæt.

På forespørgsel forklarede Jacob Hygom, udsugning i ejendommen. Den sker fra kanaler fra hver enkelt lejlighed som går gennem ejendommen i zinkrør med udtræk på taget.

Et medlem spurgte om det er muligt at få en ekstern vurderingsmand til at vurdere ved salg. Bestyrelsen oplyste, at det er det, men at omkostningen hertil skal afholdes af andelshaver samt at vurderingsmanden udpeges af bestyrelsen. Udgiften til ekstern vurderingsmand anslås til kr. 5-6.000.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2020, som udviste et lille overskud på kr. 114.375 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2020 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 23.100,00 pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal.

Ad 4

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2021.

Bestyrelsens forslag til budget for 2021 med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5

Udgik.

Ad 6

a. Valg af formand for 2 år

Formand Jacob Hygom genvalgte med applaus.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Bestyrelsesmedlem Stephanie Fasen blev genvalgt med applaus

c. Valg af suppleanter for 1 år

Sofie Bjerregaard og Mads Bugge Schmidt ønskede at stille op til den ledige post. Ved skriftlig afstemning valgtes Sofie med 13 stemmer. Mads fik 8 stemmer og en stemme var blank.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Stephanie Fasen	2 år
	Sofie Bjerregaard	1 år
	Asger Johansen	1 år
	Helle Burkal	1 år

d. Valg af suppleanter for 1 år

Som suppleanter blev Mads Bugge Schmidt og Carina Thielsen valgt.

e. Valg af administrator

By & Bolig Administration APS blev genvalgt.

f. Valg af revisor

GLB Revision blev genvalgt.

Ad 7

Stephanie Fasen orienterede om altanudvalgets arbejde. Der vil blive indkaldt til et beboermøde og efterfølgende en ekstraordinær generalforsamling.

Birgit Kornum, By & Bolig, opfordrede foreningen til at søge rådgivning hos advokat og revisor, for at få afklaret om der er særlige forhold, som der skal tages højde for, når ikke alle andels-havere kan få en altan og finansiering optages i foreningen.

Et medlem spurgte om muligheden for at opsætte vaskemaskiner i lejlighederne. Bestyrelsen oplyste, at en generalforsamling havde vedtaget, at der ikke må opsættes vaskemaskiner i lejlighederne og det vil kræve en ny generalforsamlingsbeslutning for at ændre det.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.20.

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

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

- Vi har haft to forskellige tagfirmaer til at se på taget. Der er nogle utætheder som skal laves, og nogle gamle antenner og paraboler som skal fjernes. Desuden er der en hel del begroinger på taget, som muligvis også skal fjernes. Pga. vejret, blev vi nødt til at udskyde dette arbejde til sommerperioden, så det er noget som snart skal igangsættes. Ved samme lejlighed skal vores tagrender gennemgås. Der er allerede to, som vi får repareret inden for de næste 14 dage.
- Bestyrelsen igangsatte sidste år et arbejde med at udarbejde en vedligeholdelsesplan. Hensigten var, at man kunne prioritere vedligeholdelsesarbejderne bedre, når der var et overblik over, hvad der skulle laves. Pga. Coronaepidemien, har det været vanskeligt at få indhentet omfangsanalyser og priser, så vi er ikke i mål endnu. Vi forventer, at vi kan fuldføre denne opgave i takt med at diverse restriktioner fjernes igen hen over sommeren.
- Vi har imidlertid allerede igangsat to opgaver, ud over gennemgangen af taget. Den ene er udbedringen af sætningsrevnerne i trappetårnene på gårdsiden i Århusgade 23 og 25. Den anden er en analyse af mulighederne for etablering af en fælles mekanisk udsugning til badeværelser og køkkener.

Baggrunden for dette arbejde er, at vores eksisterende udluftningskanaler dels er utætte, og dels er fyldt op men 120 års skidt, fedt og støv. Når man i de enkelte lejligheder tilslutter en lille mekanisk ventilator til en af disse kanaler, kan den ikke effektivt få fjernet mados eller fugt. Der sker bare det, at udluftningskanalen bliver mere beskidt, og at fugten samler sig i de tykke støvlag. Hvis det er muligt at få et etableret et effektivt sug, vil det betyde meget for både indeklima og bygnings-sundheden, men analysen vil vise, om det er teknisk muligt at gennemføre den idé.

Bestyrelsen har entreret med ingeniørfirmaet OBH-gruppen på opgaverne med sætningsrevnerne og med den mekaniske ventilation, og vi forventer at arbejdet med at udbedre sætningsrevnerne igangsættes inden for den næste måneds tid. Arbejdet med analysen af mulighederne for en mekanisk udluftning er i den indledende fase. Ingeniørfirmaet skal på inspektionsbesøg i en håndfuld lejligheder, og de udvalgte beboere vil få besked om dette snarest muligt.

- Den tidligere udarbejdede tilsynsrapport om vores fjernvarmeanlæg har konkret udmøntet sig i, at vi i sidste uge fik udskiftet forskellige pumper i anlægget. Vi skal desuden også have varmtvandsbeholderen afsyret igen, da det er et arbejde, som bør gøres med faste intervaller på 2-4 år.
- Toilettet i baghuset har voldt store problemer. Overskudslageret har desværre været plaget af kloakvand i deres kælder flere gange, og ingen af de mange tilkaldte VVS- og kloakfirmaer fik løst problemet. Til sidst lykkedes det dog for Herlev Kloakservice, efter en videoinspektion, at nå frem til at problemet skyldtes en defekt rottespærre. Denne blev fjernet og problemet løst. Tilbage står dog den kendsgerning, at føringsvejen for baghusets toiletafløb ikke er optimal. Der er

ganske enkelt en for lang og kringlet vej fra toilet til kloakken, men da den eneste måde at løse det problem på er en større opgravning i gården og omlægning af afløbsrørene, har vi valgt at se tiden an.

- Vi har fået udskiftet den centrale el-tavle i baghusets kælder, der kortsluttede p.g.a vand, og vi har fået fremført 400 volt til køkkenet på 5. salen i Århusgade 27, så lejerne fremover kan benytte komfuret og ovnen samtidigt uden af sikringerne springer, når lyset blive tændt.
- Altangruppen har fået positivt svar på deres ansøgning om opsætningen af 32 altaner på ejendommens facadeside. De arbejder lige nu på at kvalificere et konkret forslag, og arbejder også på at få afholdt et orienteringsmøde om projektet. De har selvfølgelig også været hindret i deres arbejde af Coronarestriktionerne i forhold til forsamlingsforbud mv, men vil snart komme med nyt til foreningen.

Gårdmiljø

I løbet af juni mdr. indkalder bestyrelsen til en arbejdsdag, hvor vi igen skal friske beplantningen op, og få ryddet op i gården og kælderen og have fjerne gamle cykler mv. Hvad vi når afhænger naturligvis af fremmødet, men vi håber da stærkt på at nogen af alle de nye andelshavere vil komme og hjælpe til med foreningsarbejdet.

I forhold til storskraldet i gården har vi desværre kunne konstatere, at kommunens miljø- og teknikforvaltning ikke er i stand til at løse opgaven med at afhente storskraldet. Der er åbenbart i dag så mange arbejdsmiljøregler, der skal følges, at resultatet er, at skraldefolkene ikke vil afhente storskraldet, med mindre vi har udført en omfattende sortering og pakning af affaldet for dem. Det er naturligvis ikke rimeligt at kræve, at bestyrelsens medlemmer skal til at rode rundt i beboernes affald, før kommunen vil afhente det, og det har afstedkommet flere klageopkald og mails til kommunen, dog uden at det har ændret noget. Vi er derfor begyndt at få fjernet affaldet via firmaet Junkbuster, som er virkelige effektive, rydder op efter sig og kun fakturerer det faktiske forbrug af medgået tid. Det er dog ikke en billig løsning. Det koster ca. 2.000 kr. hver gang vi tilkalder dem, men det er altså prisen, når kommunen ikke vil udføre det arbejde.

Næste gang vi tilkalder Junkbuster bliver efter vores fælles arbejdsdag, så indtil da skal man sørge for at få smidt alt det storskrald ud man vil af med, så vi ikke igen oplever, at få afhentet storskrald, og to dage senere står der igen effekter i gården til en ny afhentning.

Økonomi

Vi har stadig en rigtig god økonomi i foreningen, hvilket regnskabet klart viser. Vi har ikke brugt så meget på vedligeholdelse de sidste par år, og det kommer os til gode nu, hvor vi får sat de forskellige førnævnte arbejder i søen.

* LADNUVÆREMEDDET!!! EN NY MARKISE ER DYR, OG FORRETNINGERNE HAR DET HÅRDT NOK I FORVEJEN EFTER ET ÅR MED NEDLUKNINGER OG ANDRE RESTRIKTIONER.

Vores andelskrone ligger stabilt med en lille stigning i år, og vores belåningsgrad (gælden sat i forhold til aktiverne) meget lav. (Den ligger stadigvæk på bare 13-14 %, hvilket er rigtig godt).

Afsluttende bemærkninger

Vi håber på de mange overdragelser har kulmineret, og at vi derfor får mere tid til vedligeholdelsesarbejdet på foreningen. De konkrete planer for tiden indtil efteråret omfatter således arbejdet med at færdiggøre vores mere langsigtede vedligeholdelsesplan, arbejdet med udbedring af sætningsrevnerne i trappetræerne, arbejdet med en analyse af muligheden for en mekanisk centraludsugning, arbejdet med udskiftning af punkterede vinduer og defekte vendebeslag på vinduerne, arbejdet med at istandsætte porten og få bedre belysning der og arbejdet med en evt. forbedring af lejernes faciliteter. Dertil kommer det, som altid støder til hen over det kommende år.

Til slut et par opfordringer til alle:

1. Vores nabogårde har igen haft problemer med rotter. Desværre holder de sig ikke kun til nabogårdene, og en enkelt strejfer er lige fundet død i vores gård. Det giver anledning til at minde alle om at alle opgangsdøre – også til baghuset – skal holdes lukkede. En rotte kan hurtigt smutte med ind i en opgang, og det er vist ingen interesseret i, så husk at holde dørene lukkede til opgangene.
2. Forpagteren af pizzeriaforretningen, har klaget over at folk i opgangen smider deres cigaretskod ud af vinduerne og ned i hans markise, med det resultat, at den nu er fuldstændig gennemhullet. Det burde ikke være nødvendigt at sige det, men bestyrelsen vil nu alligevel gøre det: LAD NU VÆRE MED DET!!! En ny markise er dyr, og forretningerne har det hårdt nok i forvejen efter et år med nedlukninger og andre restriktioner.
3. Efter et surt Coronaår er vi nu heldigvis dér, hvor restriktionerne er ved at blive lempet og vaccinerne bliver gjort tilgængelige for alle. Vi er på vej ind i den varme årstid, og mange får lyst til at holde større eller mindre fester. Det er helt forståeligt, men husk lige på alle dem, der ikke er inviteret med til jeres fester. De har også krav på en nattesøvn, og har måske små børn, et studie eller et arbejde at stå op til næste dag, og det er altså nemmere at kapere, når man får sovet uden at blive forstyrret af larmende fester.

På bestyrelsens vegne
Jacob Hygom – Formand – Maj 2021

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 APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-07-07 12:51:34Z

NEM ID 

Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-07-07 12:51:34Z

NEM ID 

Helle Burkal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-07-11 16:00:40Z

NEM ID 

Stephanie Fasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-038744634966

IP: 81.7.xxx.xxx

2021-07-13 13:18:54Z

NEM ID 

Asger Bøving Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-07-13 20:30:05Z

NEM ID 

Sofie Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-894456473131

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-07-14 12:09:37Z

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-08-10 08:05:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IYMQI-XFGB6-EXW6V-OXESY-ZX143-HYEP7

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>