



År 2024 den 30. 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, 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.
 - a. Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsforhøjelse på 2 % pr. 1. januar 2025.
6. Forslag
7. Valg
 - a. Formand for 2 år: Ikke på valg i 2024
 - b. Bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Sofie Bjerregaard, Asta Burhenne og Asger Johansen.
 - 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 og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. I generalforsamlingen deltog 20 andelshavere og der forelå endvidere 4 fuldmagter, så 24 andele ud af i alt 37 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Fra Fie Støttrup Olsen og Carina Thielsen var der indkommet forslag/punkter, som vil blive behandlet under dagsordenens pkt. 6 og 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.

Bestyrelsen supplerede med, at den – og særlig Henrik – havde brugt en del tid på at undersøge vinduer, om det skal være med 2 eller 3 lag glas. Bestyrelsen forventer, at den inden for kort tid træffer en beslutning, hvorefter der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling forhåbentlig inden sommerferien.

Endvidere supplerede Jacob om mågeproblemerne. Asger havde været i kontakt med kommunen om muligheder for begrænsning af dem og har fået oplyst, at det er de enkelte ejendomsjere, som skal tage sig af mågerne på deres ejendomme. Problemet er, at vi ikke ved, hvor de yngler. Måske vil det være muligt med overflyvning med drone. Hanna og Gustav tilbød at finde ud af, hvem der er ejere/administratorer af ejendommene i karreen, så der kan tages kontakt til dem om mågeproblemerne.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2023, som udviste et likviditetsoverskud på kr. 184.011 efter afdrag på prioritetsgæld. Overskuddet skyldtes, at der var brugt mindre til vedligeholdelse en budgetteret.

Såvel regnskabet for 2023 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 25.000,00 pr. m2 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal.

Ad 4

Formand Jacob Hygom oplyste, at der i 2023 var udarbejdet en vedligeholdelsesplan af A4 arkitekter og ingeniører, men at den ikke var brugbar, da deres oplæg var, at mange arbejder skulle udføres inden for få år, hvilket ville medføre en væsentlig forhøjelse af boligafgiften.

Bestyrelsen har derfor valgt at arbejde videre med det mest akutte, som er vinduerne på gadesiden.

Flere tilkendegav, at de synes, at det er vigtigt, at der er en brugbar vedligeholdelsesplan og opfordrede til, at det blev lavet.

Bestyrelsens vurdering er, at vinduer mod gården og taget vil kunne vente 3-4 år. Til den tid vil der også komme en drøftelse om, hvad der skal ske med tagetagen fx frasalg.

Det aftaltes, at vedligeholdelsesplanen fra A4-arkitekter udsendes til medlemmerne.

Ad 5

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2024.

I budgettet er boligafgiftsforhøjelsen på 10 % pr. 1.1.24 og en forventet udgift til vinduesudskiftning på kr. 1,7 mill. med. Det bemærkes, at der ved vedtagelse af det fremlagte budget, ikke er en endelig vedtagelse af vinduesudskiftning, da der senere vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling om det jf. pkt. 2.

Bestyrelsens forslag til budget for 2024 blev enstemmigt vedtaget.

a. Boligafgiftsforhøjelse på 2 % pr. 1.1.25

Flere spurgte til årsagen og nødvendigheden af endnu en boligafgiftsforhøjelse, da de synes, at boligafgiften lå i den høje ende, når de sammenligner med andre andele i området.

Birgit Kornum oplyste, at det var for at være på forkant, så budgettet til vedligeholdelse ikke bliver mindre, da der bl.a. kommer stigning i udgiften til grundskyld med den nye foreløbige vurdering.

Henrik Bollerup Nielsen foreslog at penge kunne skaffes ved frasalg af tagetagen og baghuset.

Dirigenten tog bestyrelsens forslag til afstemning Det blev vedtaget med 21 stemmer for og 3 stemte imod.

Ad 6

a. Ændring af husordenen om hundehold

Fie Støttrup Olsen motiverede sit forslag, da hun meget gerne ville have en hund.

Herefter var en drøftelse for og imod hunde i ejendommen og de udfordringer, det vil kunne give, hvis en hund er til gene.

Dirigenten tog forslaget til afstemning og faldet med et stort flertal imod. 1 stemte for.

b. Altaner

Dirigenten bad forslagsstiller Carina Thielsen om at afklare, hvad der skulle til afstemning, da dirigenten ikke kunne udlede det af hendes tekst.

Carina vil gerne om foreningen kunne finde sammen om et projekt enten i fællesskab eller, hvor medlemmerne selv kunne få opsat altaner med egenfinansiering. Der har tidligere været indhentet tilbud og projekt er godkendt af Københavns Kommune.

Bestyrelsen og medlemmer af det tidligere altanudvalgt oplyste, at der ikke vil være mulighed for at opsætte altaner individuelt på gadesiden, da kommunen vil kræve en ensartethed fx pr. opgangsside eller etage.

Dirigenten oplyste, at det ved opsætning af individuelle altaner vil være nødvendigt med retningslinjer for fx altan type, placering, fremtidig vedligeholdelse.

Desuden vil en sådan beslutning også komme til at binde andelshavere, som senere måtte ønske individuel altan.



På opfordring fra Carina foretog dirigenten en vejledende afstemning, hvor flere var for store altaner og færre for franske altaner.

Da der ikke var noget konkret forslag at stemme om, blev det aftalt, at Carina må arbejde videre og fremkomme med et konkret forslag på en senere generalforsamling.

Ad 7

a. Valg af formand for 2 år

Ikke på valg.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Som bestyrelsesmedlemmer blev Sofie Bjerregaard, Asta Burhenne og Asger Johansen genvalgt med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Henrik Bollerup Nielsen	1 år
	Sofie Bjerregaard	2 år
	Asta Burhenne	2 år
	Asger Johansen	2 år

c. Valg af suppleanter for 1 år

Som suppleanter blev Helle Burkal og Kristina M. Kunigenas genvalgt med applaus.

d. Valg af administrator

By & Bolig Administration ApS blev genvalgt som administrator.

e. Valg af revisor

Beierholm blev genvalgt.

Ad 8

Carina Thielsen frafaldt sit punkt om tag og tagboliger, da det havde været oppe tidligere på generalforsamlingen.

Flere bemærkede, at lejerne af klubværelserne havde en del effekter stående på gangene. Bestyrelsen tager sig hurtigt af, at få det fjernet.

Fie bemærkede, at der i indgangspartierne også står en del fx barnevogne, børnecykler, bilsæder, som nogle gange gør det meget vanskeligt at komme ind men som også vil kunne gøre det svært at komme ud i tilfælde af brand. Fie gjorde opmærksom på, at det faktisk ikke er tilladt at have ting og sager stående hverken i indgangspartiet eller på reposer jf. Bygningsreglement 18. Du kan læse mere her: <https://hbr.dk/guide/dinvejld/>

Flere bemærkede, at det ikke kun var i opgangene, at der var mange ting og sager. Det er der også i gården. Det er dejligt med børnenes leg i gården, men det vil være rart om legesager bliver samlet sammen. Tingene kan være svære at se, når det er mørkt.

Fie efterlyste protokoller af bestyrelsesmøder jf. vedtægtens § 29.5. Bestyrelsen oplyste, at der ikke i længere tid er blevet skrevet protokol/referat af møderne. Beslutningsreferater er ikke særligt brugbare, da de ikke beskriver de forudgående dilemmaer eller diskussioner. Et referat er derfor noget mere krævende, men bestyrelsen oplyste, at den vil genoptage tidligere praksis med referat-skrivning.

Helle Burkal opfordrede igen i år til at der blev oprettet en fælles mail til bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste, at navne på døranlægget forhåbentligt snart vil blive ajourført.

Jacob orienterede om, at ABF opfordrer til, at der sker en ajourføring af foreningens vedtægt. Bestyrelsen vil prøve at nå at få det med til den ekstraordinære generalforsamling.

Det blev besluttet at holde gård dag søndag den 26. maj.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.10.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.^{3/3}

Beretning for året 2023-2024

Lejlighedsoverdragelser

I foreningsåret 2023-2024 har der været fire andelsoverdragelser. Sidste år var der 3.

Konkret fordeler årets overdragelser sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelses-dato	Bemærkning
25	Poul Witzell	Dayana Al Murady	01.05.2024	Intern Handel
27	Lia Vitoria Bøckel	Christian Richard Dam Johansen & Tetiana Krylova	01.12.2023	Lejlighedsbytte
40	Aske Thrane	Dayana Al Murady	01.03.2024	Solgt udenfor ventelisten
40	Dayana Al Murady	René Fejerskov	15.05.2024	

Sidste år gik U.S. Overskudslager konkurs, og det er desværre ikke lykkedes andelshaver at finde en ny køber endnu. Indtil videre er det kun andelshavers problem, men hvis andelshaveren ender med at stoppe sine betalinger til foreningen, kan vi ende i en eksklusionssag, og så overgår ansvaret for salget til foreningen. Vi håber naturligvis ikke på, at vi kommer der til.

Alex og Kristina fra Bicycle Brewery (Århusgade 27, st. th.) - har nu overtaget lejemålet i baghuset, så vi undgik en lang periode med tomgangsleje.

Andelshaveren fra Pizza Pronto – som sidste år nedlagde forretningen for at omdanne den til bolig, er i fuld gang med ombygningen.

Klubværelser

Der har været nogle få udlejninger af klubværelserne i årets løb, men vi er ikke kommet videre med arbejdet med at finde nogle billige løsninger på de dårlige bade- og køkkenfaciliteter. Af hensyn til foreningen og også af hensyn til vores lejere er det dog stadig noget vi prioriterer at arbejde videre med.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Sidste år lukkede vi arbejdet med altanerne, da inflationen, stigende materiale- og fragtpriiser samt rentestigningerne fordyrede projektet i en sådan grad, at den oprindelig

forventede pris på 6-700 kr. blev fordoblet til 1200-1300 kr. pr. altan pr. mdr.

I stedet har vi koncentreret vores arbejde til at finde en løsning på vinduernes dårlige stand. Bestyrelsen fandt overslagspriserne fra arkitektfirmaet, der udarbejdede et forslag til en vedligeholdelsesplan, for alt for voldsomme. Ved at dele vinduesudskiftningen op i to etaper, vinduer på facadesiden og vinduer på gårdsiden, endte vi med et projekt, som ser ud til at kunne realiseres uden ny låneoptagelse for så vidt angår etape et. Vores plan er således, at få udskiftet alle vinduerne på facadesiden i år.

Lige nu pågår arbejdet med at finde den rette vinduesleverandør. Henrik har haft en dialog med størstedelen af de mulige leverandører i Danmark, og vi er snart klar til at offentliggøre vores anbefalinger. Vi har undersøgt både 2-lags og 3 lags løsninger, og da lysindfaldet er markant mindre i 3-lagsløsningerne, har vi også set på modeller, der kompensere for den mindre lysmængde ved brug af særligt jernfattige glas, der lukke mere lys ind.

Planen er nu, at så snart vi får udvalgt de passende løsninger, og de rette leverandører, så vil vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi endeligt skal stemme om vinduesudskiftningen på facadesiden. (Vi har valgt de to etaper, fordi vinduernes stand generelt er forskellige alt efter om de sidder mod gården eller mod gaden. Vinduerne mod gaden er markant dårligere, da de er mere udsat for vind og vejr).

Gårdmiljø

Vi forventer at afholde gård dag igen i år, og håber på et stort fremmøde, så det ikke er Tordenskjolds soldater, der skal løfte opgaven hver gang.

Vi har i det forgangne år atter har en del udfordringer med afhentning af storskrald. Det primære problem er stadig, at kommunen ikke rigtigt vil udføre deres opgave, og derfor har vi brugt en del penge på at få fjernet storskraldet. Senest har vi haft kontakt til en pensionist, der har stået for afhentningen, men det er ikke en optimal løsning, fordi der er grænser for, hvad han kan klare. Med mindre der kommer nogle rigtig gode og uprøvede ideer på bordet, må vi tilbage til at bruge Junk Busters, som er hurtige, effektive – og dyre.

Husk venligst, at vi kun har to storskraldscontainere. Den ene må kun bruges til træ og den anden til storskrald.

Desuden kan vi oplyse, at Bestyrelsen har lavet en aftale med firmaet Brdr. Lauridsen om at fjerne den gamle sandkasse, og lave et ny støbt dæk, som vi vil indrette med et lille cafebord og to stole. Dette arbejde påbegyndes i maj mdr.

Økonomi

De stigende renter og inflationen har desværre haft den forventede negative effekt på det investorperspektiv, der anvendes i opgørelsen af ejendommens handelsværdi i vores

valuarvurdering. Konkret har det betydet, at vores valuarvurdering er faldet fra 77,3 mio. kr. til 76 mio. kr. Faldet er dog så beskedent, at vi kan foreslå samme andelsværdi pr. m2 som sidste år.

Generelt set har vi stadig en fin økonomi i foreningen med en lav belåningsgrad, men driftsudgifterne kræver en mindre justering, hvilket har udmøntet sig i forslag til en mindre stigning i indtægterne, som angivet i det fremsendte budgetforslag.

Det forholder sig stadig sådan, at låneoptagelse i forbindelse med større vedligeholdelsesarbejder vil få en betydning for boligafgiften, mens påvirkningen af foreningens andelsværdiberegning er afhængig af størrelsen på den hensatte "buffer". Hvis vi i de kommende år skal optage lån for at finansiere vedligeholdelsesarbejder eller større forbedringsarbejder, vil det medføre et fald i andelsværdien – naturligvis afhængig af hvor meget vi lånefinansiere.

Regnskabet bliver senere gennemgået på denne generalforsamling, så alle får mulighed for at stille spørgsmål hertil.

Afsluttende bemærkninger

Desværre er årstiden ikke kun kendetegnet ved generalforsamlingen. Mågeplagen er igen over os, og flere andelshavere har igen henvendt sig til bestyrelsen for at få gjort noget ved problemet. Asger fra Bestyrelsen har været i kontakt med kommunen for at undersøge, hvad vi kan gøre. Vi fik at vide, at området er plaget af mågerne, og at der er ikke meget man kan gøre ved det. Den løsning kommunen havde bedst erfaring med, er at få opsat elektriske hegn/mågeværn oppe på de tage, hvor mågerne holder til. Det er dog en løsning, som er temmelig vanskelig at få gennemført, og tilmed en meget dyr løsning. Kommunen oplyste, at det kunne koste op til 50.000 kr. pr. tag at få installeret et elektrisk mågeværn. Det næste problem er, at det er den pågældende matrikelejers opgave, at få det gjort, og da mågerne ikke holder til på vores matrikel, kan vi i udgangspunktet ikke rigtigt gøre noget.

Vi har kontaktet naboejendommen, og har fået deres vicevært til at kontrollere deres baghustag, men der var ingen spor efter mågerne der. Dvs. de holder til helt oppe på tagrygningen på de forskellige tage i karreen. Hvis man ønsker at få tilladelse til at skyde mågerne, skal matrikelejeren ligeledes selv stå for det, så vores forening kan altså ikke søge om at få reguleret bestanden på de andre matrikler i området.

Det er således ikke et problem, der lige lader sig løse nemt og enkelt. Vi vil dog fortsætte med at undersøge, hvad vi kan gøre ved det. En løsning kunne være at få tilladelse til at registrere rederne via droneoverflyvning og herefter kontakte de pågældende matrikelejere, så de kan gøre noget ved problemet, men det forudsætter at de er villige til det.

Slutteligt vil vi gøre opmærksom på at det ikke er tilladt at bruge vores kældre at opbevare større mængder af indbo, kasser, tøj mv. Fra tid til anden forvilder en rotte ned i kælderen, og hvis der er mulighed for at bygge rede har vi et stort problem. Derfor vil vi

bede de andelshavere, der har stillet deres effekter ned i kælderen, om at benytte de tildelte pulterrum i stedet.

Endelig vil vi bede de andelshavere, der bruger gården og kælderen til at save i, om at huske at rydde op efter sig, så der ikke ligger savsmuld og trærester over det hele.

På bestyrelsens vegne
Jacob Hygom – Formand – April 2024

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: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-12 08:32:22 UTC



Birgit Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-06-12 08:32:22 UTC



Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 94db2ce3-f799-4e77-a2eb-8d83c1c30a6a

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-15 23:18:04 UTC



Asta Feodora Sjøberg Burhenne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 877372f2-d406-4898-85e9-82730a4e24cb

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-17 10:10:42 UTC



Asger Bøving Brorholt Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: fa1ca679-60d9-4461-b90a-ff1f851d6492

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-06-17 10:30:01 UTC



Henrik Bollerup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 6308fabc-0f81-4fd4-a7f2-f08dd596e77d

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-23 18:54:31 UTC



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/validator**

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.”

Sofie Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 9af1f45a-5f5b-4b3f-a1f7-ea1d572b23c4

IP: 185.153.xxx.xxx

2024-06-24 12:52:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1CXGE-EJHMC-T6FOC-YA0CM-0E0OP-VP150

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/validator>**