



År 2020 den 1. juli 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. 23.000,00 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: Ikke på valg
  - b. Bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Helle Burkal, Asger Johansen og Christoffer Ruø Rasmussen
  - c. Bestyrelsesmedlem for 1 år: Heidi V. Sørensen er udtrådt af foreningen
  - d. Suppleanter for 1 år: Carina Thielsen og Henrik Bollerup Nielsen.
  - e. Administrator
  - f. Revisor
7. Eventuelt.
  - a. Orientering fra altanudvalget

#### **Ad 1**

Birgit Kornum, By & Bolig, bød velkommen til den lidt utraditionelle generalforsamling, som blev afholdt meget senere end normalt og i lejede lokaler. Begge dele på grund af Covid19.

Som dirigent valgtes Birgit Kornum. Da regeringen havde udsat frister under Coronakrisen med 3 måneder kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen kunne afholdes lovligt.

I generalforsamlingen deltog 16 andelshavere og der forelå endvidere 2 fuldmagter, således at 18 af i alt 38 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Oversigt er bilag til referatet.

Der var ikke fremkommet forslag til dagsordenens pkt. 5.

#### **Ad 2**

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

Jacob Hygom redegjort kort om ændringerne til byggeansøgninger, som er beskrevet i den skriftlige beretning. Beskrivelsen vil blive lagt på <https://www.abaarhusgade23mfl.dk/> og <http://www.nonline.nu/a-b-arhusgade-23-27> samt udleveret til købere ved salg af andele.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 3**

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2019, som udviste et lille underskud på kr. 1.252 efter afdrag på prioritetsgæld.

På forespørgsel oplyste bestyrelsesmedlem Christoffer Ruø Rasmussen, at årsagen til, at der var blevet udgiftsført kr. 33.167 vedrørende Andelsnet skyltes, at der var kommet en efteropkrævning fra Andelsnet på klubværelserne, som ikke er tilsluttet men er omfattet af kontrakten. Klubværelserne er nu tilsluttet og bliver opkrævet. Derudover havde Andelsnet hævet prisen pr. 1.4.19 fra kr. 90 til kr. 100 pr. md. pr. tilslutning. Advisering om stigningen er enten ikke sket eller overset. Beboerbetalingen er forhøjet pr. 1.1.20 til at den svarer til udgiften til Andelsnet.

Såvel regnskabet for 2019 som bestyrelsens forslag til en andelskroneværdi på kr. 23.000,00 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 2020.

Bestyrelsens forslag til budget for 2020 med 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**

Til bestyrelsen opstillede Helle Burkal, Sofie Bjerregaard, Stephanie Fasen, Asger Johansen og Christoffer Ruø Rasmussen.

Efter skriftlig afstemning blev Asger valgt med 18 stemmer samt Helle, Stephanie og Christoffer, som alle 3 fik 15 stemmer. Sofie fik 9 stemmer.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Stephanie Fasen	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 Sofie Bjerregaard og Carina Thielsen valgt.

**d. Valg af administrator**

By & Bolig Administration APS blev genvalgt.

**e. Valg af revisor**

GLB Revision blev genvalgt.

**Ad 7**

**a. Orientering fra altanudvalget**

Stephanie Fasen orienterede kort om den afholdte afstemning.

Til altanprojektet kom der nogle ønsker og kommentarer fra andelshaverne, som ikke alle kunne komme med i en konkret ansøgning, hvorfor altanudvalget valgte at lave en form for afstemning, hvor der var tre forslag - alle med udgangspunkt i 32 altaner fra 1. til 4. sal:

Forslag 1: Samme altanstørrelse (i nr. 27 placering vindue tættest på opgang)

Forslag 2: Samme altanstørrelse (i nr. 27 placering vindue længst fra opgang)

Forslag 3: Samme altanstørrelse for nr. 23, 25 og 55. Større altaner for nr. 27

25 andelshavere stemte. Forslag 1 fik 17 stemmer, forslag 2 fik 1 stemme, forslag 3 fik 4 stemmer og der var 3 andelshavere, der ikke kunne godkende nogle af forslagene. Det blev derfor forslag 1, der nu er sendt til Københavns Kommune. Kommunen har kvitteret for modtagelsen og de har en sagsbehandlingstid på minimum 90 dage fra modtagelsen og til sagen bliver tildelt en sagsbehandler.

Vi afventer nu at høre fra kommunen.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 18.50.

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

## Beretning for året 2019-2020

### Lejlighedsoverdragelser

I det forgangne foreningsår har der været en betydelig mængde køb og salg af andele.:

Konkret fordeler årets overdragelser sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato	
4	Izabela Chomicz	Emil Mirchandani	01.04.2020	
18	Simon Rasmussen	Mads Michaelsen	15.05.2020	
40	Gustav Edling Thirion	Frederikke Caspersen Lassen	01.05.2020	
42	Cathrine Tølbøll Tived	Gustav Edling Thirion	15.04.2020	
44	Heidi Valentin Sørensen	Mads Bugge Schmidt	15.03.2020	
26	Kawther Al-Hello	Kristina Maria Kunigenas	01.02.2020	Eksklusions sag

Dertil kommer 3-4 igangværende overdragelser, som afsluttes hen over sommeren, så vi både har haft og har travlt med alle overdragelserne.

Eksklusionen af indehaveren af hjørneforretningen er nu overstået. Vi har fået et par nye andelshavere ind i som hedder Alex og Kristina. De bor selv lige rundt om hjørnet i Ålborggade, og er i fuld gang med den meget tiltrængte ombygning af forretningen. De åbner et cider-mikrobryggeri i august, som supplement til deres øl-mikrobryggeriforretning i Ålborggade. Vi håber på alt godt for deres forretning og håber på et lige så godt fremtidigt forhold til dem, som vi har til vores andre andelserhverv.

### Klubværelser

Vores klubværelser har kun været genudlejet tre gange, så igen i år er der ro på den front.

### Offentlige myndigheder og byggesager

De er kommet nye regler for, hvordan byggemyndighederne håndterer byggeandragender fra andelshaverne. Disse er tilsyneladende ikke et resultat af, hvad der tjener borgene bedst, men mere et resultat af politiske hensyn.

De kommunale byggemyndigheder har indtil nu spillet en stor rolle i forbindelse med visse individuelle forbedringsarbejdes forløb. Tidligere har det været således, at en andelshaver, som fx ønskede at bygge om eller etablere et bad, først skulle ansøge kommunen om en byggetilladelse. Man skulle indsende en omfattende projektbeskrivelse til kommunen, som herefter journaliserede sagen, og begyndte en egentlig sagsbehandling. Hvis der var behov for det, kom en bygningsinspektør ud for at bese arbejderne, og hvis

alt var i orden, fik man en ibrugtagningstilladelse som accept af, at man måtte tage det udførte arbejde i brug.

På et tidspunkt blev det besluttet, at visse arbejder ikke længere behøvede en byggetilladelse, og man ændrede proceduren til at borgerne blot skulle anmelde arbejdet til kommune. Dog stadig med fremsendelse af behørig og omfattende dokumentation af de planlagte arbejder. Bygningsinspektørernes kontrolbesøg blev skåret væk, og efter endt sagsbehandling fik man en kvittering for anmeldelsen. I denne kvittering blev de generelle vilkår for arbejdernes godkendelse listet op, og i nogle tilfælde var der ydermere eksplicit beskrevet specifikke forhold, der skulle være opfyldt, som en betingelse for arbejdernes godkendelse.

Før bestyrelsen kunne godkende en andelsoverdragelse betingede vi os, at der dels forelå dokumentation fra sælger på at arbejderne var anmeldt til kommunen, og på at kommunen havde kvitteret for anmeldelsen. Med denne kvittering kunne vi ofte konstatere, at de udførte arbejder havde mangler, og vi krævede derfor, at disse blev udbedret inden en overdragelse kunne gennemføres.

På den måde kunne bestyrelsen sikre, at kommende andelshavere ikke overtog ikke godkendte arbejder eller ligefrem mangelfulde eller ulovlige arbejder.

Politikerne har nu desværre i løbet af foråret ændret reglerne på området markant.

For det første er der vedtaget et nyt bygningsreglement, som på nogle punkter har medført skærpede regler.

For det andet har man fra politisk side besluttet, at mange af de opgaver, som kommunen hidtil varetog, nu skal varetages af private aktører. Det siger sig selv, at dette fordyrer processen, når borgerne pludselig skal betale for noget, som kommunen før tog sig af.

For det tredje har man fra ministeriets side indført obligatorisk brug af en ny national byggeansøgningsportal. Dvs. alle skal nu igennem samme søgeportal – uanset om de bor i Varde eller på Østerbro. Første derefter visiteres byggeandragenderne ud til de behørig kommuner. En af konsekvenserne af dette er, at ansøgningskemaet nu er blevet så komplekst, at det ikke kan udfyldes, med mindre man har dyb byggeteknisk viden. Konsekvensen af dette er, at alle nu skal ud og købe byggeteknisk rådgivning for at kunne ansøge kommunen om en byggetilladelse.

Desværre er søgeportalen og alle dens forklaringer og beskrivelser ikke specielt brugervenlig, så alene ansøgningsarbejdet er blevet et mareridt.

Det fremgår dog af denne nye portal og af kommunens hjemmeside, at den nye ansøgningsprocedure kun skal benyttes ved ansøgning om byggetilladelse. Normalt (der kan være undtagelser) skal man således ikke søge om en byggetilladelse, hvis man skal etablere et nyt bad eller bygge om, med mindre man ændrer på de statiske belastningsforhold i bygningen eller på de strukturelle egenskaber i bygningen. Hvornår man så gør det, må man søge eksternt rådgivning om (!), men det vil typisk være, hvis man øger belastningen på de bærende konstruktioner – fx ved støbning af et stort betongulv, eller hvis man river

bærende vægge ned.

I sådanne tilfælde skal man både søge om en byggetilladelse og anvende specielt ministerielt udpegede teknikere til at forstå de statiske og brandtekniske beregninger.

Da der ikke er særligt mange godkendte teknikere må man forvente, at de prissætter deres arbejde højt.

For foreningen og dens medlemmer betyder dette, at de sager der kræver byggetilladelser, er blevet betydeligt mere komplekse, dyre og tidskrævende.

For de arbejder, der ikke kræver en byggetilladelse, er situationen nu ligeså problematisk. Kommunen kræver således ikke længere en anmeldelse af disse arbejder, og kvitterer følgelig ikke længere. Umiddelbar er dette en forsimpning af reglerne og procedurerne, men det medfører desværre også, at bestyrelsen ikke længere har mulighed for at kontrollere, om de udførte arbejder er overensstemmelse med kommunens vilkår for byggearbejder.

Risikoen er derfor, at fejl og mangler ikke opdages inden en overdragelse, og det betyder at nye andelshavere selv kan komme til at stå med et problem med lovligheden af de udførte arbejder, og selv må stå for advokat- og teknikbistand senere.

Disse nye regler indebærer, at bestyrelsen nu ikke fremover kan referere til byggeandragenders journalnumre i opgørelsen af forbedringsværdier, og at hele kontrollen med myndighedsinddragelse bortfalder, for så vidt angår de sager, der ikke kræver byggetilladelser.

I sager der kræver byggetilladelse vil bestyrelsen stadig forlange den nødvendige dokumentation af arbejderne og af myndighedsinddragelsen.

Andelshaverne skal endvidere fremover være opmærksomme på, hvorvidt de individuelle forbedringer de udfører, kræver en ændring af BB-registret.

Den fremtidige proces for udførsel af byggesager i foreninger bliver således:

1. Inden man går i gang med arbejdet, SKAL bestyrelsen orienteres. Man skal beskrive arbejderne udførligt og vedlægge princip- og plantegninger i korrekt målestoksforhold.
2. Hvis kommunen kræver en fuldmagt fra bestyrelsen for at kunne behandle sagen, skal andelshaveren sørge for at indhente denne fra bestyrelsen. Kopi vedlægges materialet til bestyrelsen.
3. Hvis arbejderne kræver en byggetilladelse, skal bestyrelsen have en kopi af ansøgningen om byggetilladelse og efterfølgende kopier af den øvrige myndighedsbehandling så som byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse mv.
4. Arbejder der kræver ændringer i BB-registret skal andelshaveren selv sørge for at få registreret. Dette kræver ligeledes en fuldmagt fra bestyrelsen.

5. Ved overdragelser, hvor andelshaveren har foretaget byggearbejder der kræver BB-registrering skal man dokumentere, at registreringen har fundet sted.

### **Bygningsvedligeholdelse og forbedringer**

- I forbindelse med en andelshaver ville lægge nyt gulv i sin stuelejlighed, blev det konstateret, at det støbte gulvet bulede meget. Bestyrelsen fik et ingeniørfirma til at se på gulvet, og de kunne konstatere, at de bærende H-bjælker var så gennemtæret, at gulvets bæreevne var kompromitteret.

Det blev derfor besluttet, at gulvet skulle fjernes, og der skulle støbes et nyt beton-dæk. Desværre viste det sig at ingeniørfirmaet og de håndværkere, der skulle udføre arbejdet ikke var de hurtigste i branchen. Deres kommunikationsevner og frekvens lod også meget tilbage at ønske, hvilket resulterede i et meget langstrakt forløb. Det er heldigvis afsluttet nu, og andelshaveren er flyttet ind igen, og er blevet refunderet boligafgiften for den tid, lejligheden ikke kunne bruges.

- Vi er også næsten helt igennem arbejderne med at reparerer femtesals vinduerne. Dette arbejde blev igangsat sidste år, men trak ud da tømreren blev syg. Han hører desuden også til den del af branchen, der ikke er tynget af behovet for en god hukkommelse, så aftaler har det med at trække ud.
- Bestyrelsen besluttede sidste år at igangsætte et arbejde med en vedligeholdelsesplan for ejendommen, for at vi kan få et overblik over kommende vedligeholdelsesprojekter og for at få en mulighed for at prioritere opgaverne.

Vi er ikke i mål med dette arbejde, men vil prioriteret det højt i den kommende tid. Vi har dog fået en ingeniør til at udarbejde en tilsynsrapport for vores fjernvarmeanlæg. Hans anbefalinger bliver iværksat snarest, da det er relativt små udgifter til udskiftning af recirkulationspumpen og lignende mindre driftsmæssige foranstaltninger.

- I september blev den planlagte målerudskiftning gennemført. Vi har nu fået fjernaf-læste vandmålere opsat i hele huset, og kan glæde os over, at vi både sparer penge og slipper for de evindelige besøg af måleraflæserne, som aldrig kunne finde folk hjemme. Investeringen forventes at være tjent ind over en fire-årig periode.
- Toilettet i baghuset har voldt en del problemer, og vi har nogle gange haft brug for hjælp, da det ikke trak ordentligt ud. Vi er ved at finde ud af, om afløbet skal ombygges for at sikre en bedre funktion.
- Nogle andelshavere er gået sammen mhp. at få opsat altaner på bygningerne. Deres arbejde er foreløbigt kulmineret med indsendelsen af projektforslag til kommunen efter flere beboermøder, hvor deres ansøgning blev gennemgået og justeret. Under dagsordens punkt "øvrigt" vil gruppen redegøre for sagens status.

## **Gårdmiljø**

Vi har indhentet et tilbud på afrensning og nanobehandling af gården, som vi skal se nærmere på. En afrensning vil fjerne alt skidt og snavs samt algebegroninger, og herefter vil der kunne lægges en beskyttelse på stenene, som forhindre skidt at komme så hurtigt tilbage.

Vi har desuden besluttet at anskaffe en gasgril til gården, så vi slipper for kulosen. Beplantning trænger til en lille smule kærlighed, men det må komme henover sommeren.

## **Økonomi**

Vi har for nyligt fået vurderet ejendommen af vores valuar. Det har igen medført en mindre stigning i ejendommens værdi, hvilket afspejler sig i forslaget til værdifastsættelsen af andelskronen på årets generalforsamling. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 23.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette giver en mindre stigning, men sikre samtidig en buffer til afbødning af effekterne af f.eks. politikernes vedtagelse af ændringer af lejelovens § 5,2, der forventes at have en negativ effekt på værdifastsættelsen.

Vores økonomi er i øvrigt stadige gennemsund og vores belåningsgrad (gælden sat i forhold til aktiverne) meget lav. (ligger på bare 13-14 %, hvilket er rigtigt godt).

## **Afsluttende bemærkninger**

I den resterende del af foreningsåret, vil vi arbejde med at få de næste 3-4 overdragelser på plads. Som tidligere nævnt bliver der også igangsat en registrering af vinduer, der skal udskiftes, og så vil vi færdiggøre vore plan for ejendommens vedligeholdelse. Vi har indhentet en pris på at få støbt gulve i de store huller, der er langs kælderens gedefacade. Dette skal vi se nærmere på, og så skal vi iværksætte en reparation af trappetårnene i Århusgade 23 og 25. På femtesalen er der store sætningrevner mellem trappetårnene og bygningerne, og dem skal vi have en ingeniør til at se på, så de kan blive repareret. Dertil kommer den sædvanlige drift og administration.

På bestyrelsens vegne  
Jacob Hygom – Formand – Juni 2020

706-A/B Århusgade 23 m.fl. - ordinær generalforsamling 1.7.2020

Fuldmagt Til stede

0706-1001-01			Århusgade 23, st. tv.
0706-1003-03			Århusgade 23, 1. tv.
0706-1004-03			Århusgade 23, 1. th.
0706-1005-02	X		Århusgade 23, 2. tv.
0706-1006-01			Århusgade 23, 2. th.
0706-1007-01		X	Århusgade 23, 3. tv.
0706-1008-03			Århusgade 23, 3. th.
0706-1009-01			Århusgade 23, 4. tv.
0706-1010-04		X	Århusgade 23, 4. th.
0706-1016-03			Århusgade 25, 1. th.
0706-1017-04		X	Århusgade 25, 2. tv.
0706-1018-06			Århusgade 25, 2. th.
0706-1019-07			Århusgade 25, 3. tv.
0706-1020-04		X	Århusgade 25, 3. th.
0706-1021-05			Århusgade 25, 4. tv.
0706-1022-04		X	Århusgade 25, 4. th.
0706-1025-07			Århusgade 27, st. tv.
0706-1027-05			Århusgade 27, 1. tv.
0706-1028-03		X	Århusgade 27, 1. th.
0706-1029-06		X	Århusgade 27, 2. tv.
0706-1030-02		X	Århusgade 27, 2. th.
0706-1031-02			Århusgade 27, 3. tv.
0706-1032-04		X	Århusgade 27, 3. th.
0706-1033-05		X	Århusgade 27, 4. tv.
0706-1034-02		X	Århusgade 27, 4. th.
0706-1039-05		X	Randersgade 55, st. tv.
0706-1040-10	X		Randersgade 55, st. th.
0706-1041-07			Randersgade 55, 1. tv.
0706-1042-06			Randersgade 55, 1. th.
0706-1043-02		X	Randersgade 55, 2. tv.
0706-1044-05		X	Randersgade 55, 2. th.
0706-1045-03			Randersgade 55, 3. tv.
0706-1046-04		X	Randersgade 55, 3. th.
0706-1047-04			Randersgade 55, 4. tv.
0706-1048-02		X	Randersgade 55, 4. th.
0706-2002-03			Århusgade 23, st. th.
0706-2013-01			Århusgade 25, st. tv.+th.
0706-2026-09			Århusgade 27, st. th.
I alt	2	16	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 188.179.xxx.xxx  
2020-08-11 08:12:12Z

NEM ID 

## Birgit Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 188.179.xxx.xxx  
2020-08-11 08:12:12Z

NEM ID 

## Stephanie Fasen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-038744634966  
IP: 81.7.xxx.xxx  
2020-08-11 08:16:55Z

NEM ID 

## Helle Burkal

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620  
IP: 165.225.xxx.xxx  
2020-08-13 10:20:37Z

NEM ID 

## Jacob Louis Hygom

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868  
IP: 188.120.xxx.xxx  
2020-08-13 19:19:49Z

NEM ID 

## Christoffer Ruø Dueholm

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701  
IP: 188.120.xxx.xxx  
2020-08-13 20:01:23Z

NEM ID 

## Asger Bøving Johansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989  
IP: 5.186.xxx.xxx  
2020-08-17 09:45:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EZ7CL-BGH07-P04HW-FFWWE-AD8IV-2H53Y

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>