



År 2022 den 14. 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. 25.000,00 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: Sofie Bjerregaard, Helle Burkal og Asger Johansen
 - c. Suppleanter for 1 år: Carina Thielsen og Mads Bugge
 - d. Administrator
 - e. Revisor
7. Eventuelt.
 - a. Orientering fra altanudvalget

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 ny lovgivning om ejendommens værdi i regnskabet, som medførte, at der skulle indhentes en ny valuaurvurdering.

I generalforsamlingen deltog 15 andelshavere og der forelå endvidere 2 fuldmagter, så 17 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 skriftligt og var mailet til andelshaverne før generalforsamlingen. Beretningen er vedhæftet referatet.

Jacob Hygom tilføjede, at han var i gang med at tjekke alle vinduer i ejendommen og de sidste vil blive tjekket inden for kort tid. Vinduerne mod gården er generelt gode men det er de ikke mod gaden og flere vinduer må IKKE åbnes, da der er fare for, at de falder ud. Nogen af de vinduer, som skal udskiftes, vil skulle erstattes af dørpartier, hvis opsætning af altaner vedtages.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad 3

Birgit Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2021, som udviste et overskud på kr. 52.621 efter afdrag på prioritetsgæld.

Såvel regnskabet for 2021 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

Birgit Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2022.

Bestyrelsens forslag til budget for 2022 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

Bestyrelsesmedlem Sofie Bjerregaard blev genvalgt og Asta Burhenne og Mads Bugge nyvalgt. Alle med applaus

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jacob Hygom	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Stephanie Fasen	1 år
	Sofie Bjerregaard	2 år
	Asta Burhenne	2 år
	Mads Bugge	2 år

c. Valg af suppleanter for 1 år

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

d. Valg af administrator

By & Bolig Administration APS blev genvalgt.

e. Valg af revisor

Formand Jacob Hygom oplyste, at foreningens revisor GLB Revision blev i 2021 en del af Beierholm.

Beierholm blev valgt som foreningens revisor.

Ad 7

a. Orientering fra altanudvalget

Stephanie Fasen oplyste, at der var nogle beboere, som havde indgivet klage til kommunen på byggetilladelsen. Klagen havde medført, at kommunen tog byggetilladelsen op igen og nu er der kommet en ny byggetilladelse, som gælder i et år. På baggrund af den nye tilladelse, er der indhentet priser fra Altan.dk og der skal indhentes et par stykker mere. Når priserne foreligger, vil udvalget og bestyrelsen sammen med foreningens advokat udarbejde et beslutningsgrundlag og indkalde til generalforsamling.

b. Storskrald

Helle Burkal oplyste, at der var store problemer med sortering af storskrald. Når det ikke blev sorteret rigtigt, ville kommunen ikke fjerne det og i stedet har foreningen måtte benytte Junkbusters. Det koster ca. kr. 10.000 pr. gang. Det er penge, som alle beboere kommer til at betale i stedet for at få det gjort gratis af kommunen.

Jacob Hygom tilføjede, at han i beretningen har indskrevet kommunens regler for sortering og opfordrede alle til at læse disse.

Du kan også læse mere på kommunens hjemmeside:

<https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/affald/affaldssortering/storskrald>

c. Gårddag

Søndag den 26.6.2022 blev valgt. Normalt er det i tidsrummet kl. 11 – 15. Måske vi i år skal afslutte med grill, nu hvor vi har fået en gasgrill?

d. Trappevask

Helle Burkal spurgte på vegne af trappevaskeren om det var ok. Ingen havde bemærkninger.

e. Brandalarmer

Jacob Hygom oplyste, at på baggrund af branden i Vanløse vil bestyrelsen indhente tilbud på opsætning af røgalarmer på fællesarealerne.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 18.45.

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

Beretning for året 2021-2022

Lejlighedsoverdragelser

I foreningsåret 2021-2022 har der været fem andelsoverdragelser. Sidste år var der hele 8, og det betyder altså at vi på to år har overdraget 13 ud af 37 andele, hvilket svarer til 35 % af foreningens medlemmer er udskiftet de sidste par år. Det er ganske mange.

Konkret fordeler årets overdragelser sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelses-dato	Bemærkning
20	Caroline Emilie Klinteby Szarka & Aske Bjørnseth Anesen	Caroline Emilie Klinteby Szarka	15.06.2022	Igangværende overdragelse
25	Anne Munkholm Jensen	Aske Mikkel Thrane	01.01.2022	
31	Jytte Sahlgren	Kim Burhenne (forældrekøb)	15.12.2021	
40	Frederikke Amalie Caspersen Lassen	Lasse Bugge Schmidt	15.03.2022	
41	Laura Oppenheim Kræfting	Frederikke Amalie Caspersen Lassen	01.02.2022	

Klubværelser

Bestyrelse har konstateret, at det er blevet sværere at udleje klubværelserne pga. de dårlige faciliteter. Vi har derfor set på, hvad der kan gøres for at forbedre det forhold. Desværre er enhver forbedring forbundet med store håndværkerudgifter, som det ikke giver mening at vælte over på hverken lejerne eller andelshaverne. Vi må derfor dele opgaven over i mindre etaper og i mindre omfattende arbejder.

Vi har derfor i første omgang fået istandsat de to toiletter i hhv. Århusgade 27 og Randersgade 55. Herefter vil vi få renoveret toilettet i Århusgade 25, og ved samme lejlighed undersøge, om det kan lade sig gøre at etablere et brusebad og et tekøkken på loftsgangen for et rimelig beløb. (De priser vi allerede har fået er IKKE rimelige).

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

- Vi fik sidste år repareret de defekte tagrender, og skal nu i gang med at få set nærmere på taget, som har brug for en gennemgang og muligvis en afrensning. Utætheder skal repareres og gamle antenner og parabler skal fjernes. Vi har haft to forskellige tagfirmer ude for at vurdere opgaven, og skal nu have nogle priser og

tidsestimater fra dem, før vi bestemmer os for omfanget af opgaven.

- Arbejdet med at registrere større vedligeholdelsesarbejder mhp. at udarbejde en vedligeholdelsesplan pågår. Vi har indhenter nogle prisoverslag, men er ikke i mål endnu, så det arbejdet fortsætter vi med det kommende år.
- De arbejder vi allerede kunne fortælle om sidste år, reparationen af sætningsrevnerne i trappetårnene og forundersøgelsen til en mulig fælles udsugning er desværre gået helt i stå, da ingeniørfirmerne havde travlt. Vi fortsætter derfor med disse to projekter, og med at finde nye teknikere til opgaverne.

Mht. sætningsrevnerne nåede vi dertil, at vi fik udarbejdet en rapport om skaderne med forslag til udbedringer. Vi mangler således få det praktiske arbejde på plads, hvilket indebærer tilbudsindhentning og iværksættelse af reparationerne.

Med hensyn til muligheden for en fælles udsugning, så er aktualiteten blevet understreget af en byggesag hos en af erhvervsandelene. Udgangspunktet var, at de eksisterende udluftningskanaler var utætte og fyldt med 120 års skidt og mados så de ikke var ordentligt træk i rørene. I arbejdet med byggesagen, er det dog også kommet frem, at der er nogle ganske vidtrækkende konsekvenser af lovgivningen på området og begrænsninger for andelshaverne fra samme.

Det ser ud som om reglerne er blevet skærpet, eller i hvert fald tolkningen af reglerne, for det har vist sig, at ikke bare er det meget vanskeligt at få tilladelse til mekanisk udsugning via de eksisterende udluftningskanaler, men det ser ud til at selv de recirkulerende emhætter med kulfilter – og altså dem uden tilslutning til ventilationsrørene faktisk er ulovlig, hvis andelshaveren bruger et gaskomfur. Det stiller pludselig alle de andelshavere, der enten har recirkulerende emhætter eller emhætter med mekanisk udblæsning af luft, i en rigtig skidt situation. Både i forhold til lovligheden og ikke mindst i forhold til lovliggørelsen i forbindelse med et salg. En central udsugning placeret på loftet kan løse problemet, hvis ellers det rent fysisk og økonomisk kan lade sig gøre.

- I fyrkældereren har vi fået afsyret vores varmtvandsbeholder, og har fået udskiftet en pumpe i fjernvarmeanlæggets radiator del.
- I porten har vi langt om længe fået opsat en postkassebelysning aht. det postvæsen, der stor set ikke bringer post ud længere.
- I forhold til altanprojektet, har nogle andelshavere siden sidste generalforsamling indsendt en indsigelse til kommunen over projektets planlagte udførsel og omfang. Det viste sig, at den oprindelige byggetilladelse bl.a. ikke tog højde for bygningens facadeudsmykning og for dens særlige samhörighed med tvillingeejendommen på den anden side af krydset. Kommunen forklarede, at den havde udliciteret arbejdet med byggetilladelsen til en ekstern partner, som den åbenbart ikke var tilfreds med,

og derfor tog den efterfølgende opgaven tilbage, og foretog en ny vurdering. På den baggrund fik Altan.dk til opgave at redesigne projektet og indsende en ny ansøgning. Kommunen har efter en ny sagsbehandling udstedt en revurderet byggetilladelse, der bedre tager højde for indsigelserne. Bestyrelsen har sammen med Altangruppen entretret med advokatfirmaet Qwist og Bræmer, og vil i samarbejde med advokat Henrik Qwist udsende en indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling, når alle detaljer og priser er kommet på plads.

Gårdmiljø

I år har vi endnu ikke været en tur på planteskolen for at hente nye friske planter hjem. Det vil vi dog gøre i løbet af indeværende måned, og så kan I alle se frem til den årlige gård dag. Ved samme lejlighed kan vi officielt få indviet den nye smarte gasgrill, så hold kalenderne åbne i slutningen af denne måned. Indkaldelse følger.

I forhold til kommunens storskraldsordning, har vi igen i år kunne konstatere, at kommunen er helt umulig at have at gøre med. Nu er de nået dertil, at når vi bestiller en afhentning sender de en mand ud med et kamera, der tager et billede og går igen. Herefter skal vi selv logge os på kommunens elendig affaldshjemmeside for at konstatere, at der igen var et eller andet galt, så de ikke kunne hente skraldet. Senest har de brokket sig over at affaldet ikke var sorteret (!!!), på trods af at formanden brugte 1½ time på at fiske alt træ ud af affaldsbunken. Træet tog de, men ikke de madrasser og møbler mv, der stod frit allerforrest, fordi skraldet bagved jo var usorteret!!!

Atter engang blev JunkBuster den dyre men effektive løsning. Det tog dem ½ time at fjerne alt. Bestyrelsen prøver nu en ny taktik. Der er to storskraldscontainere. Den ene må kun bruges til træ og den anden til storskrald. Så snart de er fyldt tilkalder vi kommunen og håber det bedste. Andelshaverne kan nedenfor læse hvad kommunen pr. d.d. anser for at være storskrald:

1. Hvad må jeg stille til storskrald?

- Stort indbo, fx stole, borde, reoler, gulvtæpper, senge og madrasser
- Vinduesglas, spejle og andet glas skal være pakket ind, så det ikke splintrer, når det kommer op i skraldebilen
- Store genstande af plast og metal, som ikke kan være i beholderne
- Store stykker flamingo/polystyren
- Små mængder byggeaffald og -materialer af plast, metal og glas fra mindre gør-det-selv-arbejde
- Cykler, skal være mærket med en seddel med teksten "Fjernes af skraldemanden"

Træ må også afleveres sammen med dit storskrald – max 10 m3

Træ til genanvendelse er fx brædder og planker, malede eller lakerede møbler af træ. Træ skal stilles for sig, da vi henter det med en anden bil. Paller, skal være mærket med en seddel med teksten "Fjernes af skraldemanden".

Nej tak til imprægneret træ (typisk træ som er brugt udendørs).

2. Hvad må jeg ikke stille til storskrald?

- Store mængder storskrald. Har du mere end 10 m³, skal du bestille en container til storskrald
- Små ting i poser og kasser som fx tøj, tekstiler, service og andet småt indbo. Små ting skal i beholderne til genanvendeligt affald, restaffald, eller på genbrugsstationen
- Imprægneret træ, fx hegnspæle, terrassebrædder og stolper.
- PVC, fx tagrender og gummistøvler
- Byggeaffald og -materialer, fx mursten, tagsten, beton, sanitetsudstyr, tagplader, gips eller jord/sten/grus. Det skal bortskaffes som byggeaffald

3. Sådan skal dit storskrald stå

Træ til genanvendelse skal stilles adskilt fra det øvrige storskrald, da det hentes separat. Af hensyn til sikkerhed og arbejdsmiljø skal dit storskrald stilles, så det er let at håndtere for skraldemanden. Det betyder:

- Skarpe eller stikkende ting pakkes forsvarligt. Søm og skruer skal lægges ned, så skraldemanden ikke kommer til skade.
- Vinduesglas, spejle og andet glas skal være pakket ind, så det ikke splintrer, når det kommer op i skraldebilen.
- Dine ting må ikke være tungere end, hvad to personer kan løfte.
- Dine ting må ikke stables højere end 120 cm.
- Lange genstande, fx brædder, bordplader og rør, må ikke være længere end 150 cm.

4. Har du byggeaffald fra en renovering eller ombygning, er det ikke storskrald men byggeaffald. → Aflever byggeaffaldet på genbrugsstationen

Det meste byggeaffald fra små, private renoveringsprojekter fra hus eller lejlighed kan du aflevere på genbrugsstationen.

Økonomi

Vi har stadig en rigtig god økonomi i foreningen, hvilket regnskabet klart viser.

Forrige år kom der en lovændring for at imødegå store og typisk udenlandske kapitalfondes og investorers opkøb af beboelsesejendomme i spekulationsøjemed. Problemet var, at man efter et opkøb renoverede så kraftigt, at huslejen blev presset så højt op, at folk måtte gå fra hus og hjem. Folketinget vedtog en lovgivning, der skulle forhindre dette, men en af konsekvenserne af dette lovarbejde var, at andelsforeningerne risikerede store tab på deres ejendomsværdier. For at forhindre dette, blev det vedtaget, at foreningerne fik mulighed for at fastlåse deres andelsvurderinger, hvilket vi gjorde brug af da muligheden bød sig.

Siden da er det ikke gået så galt som man kunne frygte, da ejendomspriserne faktisk er blevet ved med at stige. Vi har vurderet, at faren drev over og at vi ikke længere har brug for denne fastlåsning af ejendomsværdien. For nylig har Folketinget så vedtaget endnu en lovændring, der – såfremt vi ikke ophævede fastlåsningen – ville medføre at andelskronen skulle opgøres på to forskellige måder i samme regnskab. Da regnskabet er slemt nok at forholde sig til i forvejen og helt umuligt at arbejde med, hvis der er forskellige beregningsprincipper, besluttede bestyrelsen, at vi skulle gå væk fra at have en fastlåst ejendomsværdi, og tilbage til at få ejendommen vurderet af en valuar.

Resultatet af denne vurdering foreligger i indeværende regnskab, hvor man kan konstatere, at ejendommen er opskrevet med godt 4 mill. kroner. Vi har valgt at anbefale samme buffer som tidligere år, og det betyder således, at vi anbefaler en stigning i andelskronen fra 23.100 til 25.000 kr. pr. m² så alle får del i værdistigningen.

Vores belåningsgrad (gælden sat i forhold til aktiverne) er stadig meget lav. (Den ligger igen på bare 13-14 %, hvilket er rigtigt godt).

Afsluttende bemærkninger

Vi er lidt sent ude i år med generalforsamlingen, men det skyldes primært, at vi gerne ville have den nye valuarvurdering på plads og indeholdt i regnskabet. I det kommende år får vi travlt med at følge op på de forskellige vedligeholdelsesarbejder og de andre projekter skitseret ovenfor.

Der er igen i år en regulær mågeplage i gården. Desværre kan vi ikke gøre så meget ved det, da en eller anden ornitologforening er lykkedes med at få de skrigende sataner fredet. Man skal ansøge kommunen om at få "reguleret" bestanden, og det må ikke ske mens fuglene yngler, hvilket de er i fuld gang med, så det har desværre lange udsigter. Vi vil dog prøve at skrive et brev til naboejendommen, som har anlagt den perfekte yngleplads for strandfugle som mågerne, i håbet om at de måske kan gøre deres fine mostag mindre mågeattraktivt. Hvem ved om de ikke fortryder deres valg af tag – ligesom alle naboerne gør det.

På bestyrelsens vegne
Jacob Hygom – Formand – Juni 2022

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 Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-06-20 06:41:07 UTC

NEM ID 

Birgit Kornum


Referent

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-06-20 06:41:07 UTC

NEM ID 

Asta Feodora Sjöberg Burhenne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-073954288347

IP: 130.225.xxx.xxx

2022-06-20 06:57:06 UTC

NEM ID 

Mads Bugge Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-688917735772

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-06-20 07:33:38 UTC

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-06-20 07:40:31 UTC

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

2022-06-24 10:43:37 UTC

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

2022-08-03 07:02:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NKNZF-AFAJB-L5IW8-K1EE8-FSX4E-G6X0E

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>