

År 2018, den 26. februar kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. i foreningens beboerlokale beliggende i kælderen under Borups Plads 1.

Formand Christoffer Halten bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 150 andele var 49 til stede, heraf 15 ved fuldmagt. Undervejs i dagsordenens punkt 2 kom yderligere 1 andelshaver tilstede, således at der ved afstemning under dagsordenens punkt 2 var i alt 50 andele tilstede, heraf 15 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Forslag fra bestyrelsen om fastsættelse af ny andelspris.

Som bilag 1 og 2 til indkaldelsen var vedlagt bestyrelsens bemærkninger og valuarvurdering fra Erik Jacobsen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget, og formand Christoffer Halten forklarede nærmere om vurderingen og baggrunden, herunder hensynet til tagprojektet.

Bestyrelsen havde bedt en andelshaver, der bor i foreningen, om at kikke på taget. Den pågældende laver tilstandsvurderinger, drifts- og vedligeholdelsesplaner m.v. Den pågældende andelshaver vurderer, at taget er i orden, men at det formentlig bør skiftes om ca. 5 år. Taget bør kunne holde, hvis der foretages almindelig vedligeholdelse for ca. kr. 150-200.000. Det burde kunne holde i hvert fald ca. 5 år.

Det blev klargjort, at det er vigtigt at tage højde for kommende vedligeholdelsesarbejder i reserven. Foreningen har på nuværende tidspunkt en reserve af en god størrelse. Der blev gjort opmærksom på, at den generalforsamlingsbestemte reserve ikke er likvid. Bestyrelsen mener ikke, at foreningen bør have en reserve, der kun tilgodeser dem, der bor der, når taget skal skiftes.

Bestyrelsens forslag indebærer således, at størrelsen af den samlede reserve bibeholdes.

Bestyrelsesmedlem Julia Fennefoss Vollersten oplyste, at ejendommen ifølge valuar vil stige med kr. 20 mio., når taget laves. Hertil bemærkede en andelshaver, at den pågældende mener, at taget er vedligeholdelse. Bestyrelsen mener, at man må se på den vurdering, der foreligger.

Adspurgte oplyste bestyrelsen, at den ikke har taget højde for eventuelle kommende lovregler. Hertil bemærkede en andelshaver, at hensigten med de nye regler tilsyneladende også bliver at beskytte de nystiftede foreninger.

Undervejs i debatten stillede andelshaver Lars Jægerfeld Kristoffersen et ændringsforslag, der lød på en andelspris på kr. 69,43 x indskuddet.

En andelshaver gav udtryk for, at man må se på den samlede reserve. Den pågældende mener, at bestyrelsens forslag er ret konservativt.

En andelshaver forespurgte, om det er blevet vedtaget, hvornår taget skal laves, og hvad det koster. Hertil bemærkede formanden Christoffer Halken, at der tidligere er blevet lavet en vedligeholdelsesplan, men at taget ikke er vedtaget. Det vurderes, at taget vil koste ca. kr. 13-17 mio. Den tidligere formand Inge Jægerfeld Kristoffersen oplyste, at dette harmonerer meget godt med de tidligere bud på udgiften.

En andelshaver bemærkede, at der eventuelt også skal gøres klar til en udvidelse opad, når taget skal laves. Det kan således godt blive dyrere, end de ca. kr. 20 mio. Det kan måske komme til at koste kr. 28-30 mio.

Der var en kort debat om prisoverslag på et tag.

Formand Christoffer Halken bemærkede, at bestyrelsen ikke er blinde for, at taget skal laves på et tidspunkt. Bestyrelsen er så småt gået i gang med projektet. Hertil bemærkede bestyrelsesmedlem Julia Fennefoss Vollertsen, at hun mener, at der må tages udgangspunkt i en konkret plan.

Der var en kort debat om reserven, hvorunder der blev gjort opmærksom på, at foreningen vil skulle ud og låne penge, når taget skal laves.

Adspurgte forklarede formand Christoffer Halken nærmere om det til bilag 1 vedlagte appendiks.

En andelshaver forespurgte, om der er grund til at stole på valuar Erik Jacobsen. Bestyrelsen mener, at man kan stole på ham. Der var en nærmere debat om reserven og valuarvurderinger generelt, hvor bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den, efter dens egen opfattelse, ikke er ansvarlig for at varetage andelshavernes private økonomi.

En andelshaver gav udtryk for, at justeringen af dele af reserven er forkert, fordi den fleksible værdi nedsættes, når den vedtægtsbestemte reserve forøges.

Formand Christoffer Halken gav udtryk for, at han mener, at der er tid til at spare op til taget, og at foreningen p.t. ikke ved, hvad taget kommer til at koste.

Der var på generalforsamlingen enighed om at sætte bestyrelsens forslag og ændringsforslaget fra andelshaver Lars Jægerfeld Kristoffersen op imod hinanden. Det forslag, der opnåede flest stemmer, var således vedtaget.

Bestyrelsens forslag om en andelspris på kr. 70,39 x indskuddet opnåede 41 stemmer. Ændringsforslaget med en andelspris på kr. 69,43 x indskuddet opnåede 6 stemmer. Der var en, der hverken stemte på et ene eller det andet forslag. Ved afstemningen manglede der to stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Det blev således på generalforsamlingen vedtaget, at andelsprisen fremover er kr. 70,39 x indskuddet.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.40.

Som dirigent/referent:



Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:



Christoffer Halken
formand



Søren Berg



Michael Lindberg



Mads Enemark



Julia Fennefoss Vollertsen