

År 2019, den 19. september kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. i foreningens beboerlokale i kælderen under Borups Plads 1.

Formand Christoffer Hatt Halken 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 148 andele var 42 tilstede, heraf 10 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig

2. Forslag fra bestyrelsen om fastsættelse af ny andelspris.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formanden Christoffer Hatt Halken forklarede nærmere herom. Foreningen har indhentet en ny valuarvurdering, som var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1. Bestyrelsen besluttede at afholde en ekstraordinær generalforsamling nu, således potentielle sælgere ikke skulle vente med at kunne sælge til den ordinære generalforsamling.

I forslaget til ny andelspris har bestyrelsen valgt at afsætte kr. 20.000.000 i reserve til taget. Dette er en beskyttelse af andelskronen. Derudover er der afsat den vedtægtsmæssige reserve og en reserve til køb af vaskemaskiner.

Den samlede reserve er ca. 12,3%. Formanden oplyste nærmere om de tidligere procentuelle reserver. Bestyrelsens forslag indebærer den højeste procentuelle reserve i i hvert fald 5 år.

En andelshaver stillede et ændringsforslag til bestyrelsens forslag. Den pågældende andelshaver forklarede, at værdien af ejendommen i valuarvurderingen er den værdi, som ejendommen har i dag. Dette medfører en kvadratmeterpris på ca. 23-24.000. Andelshaveren mener, at valuarvurderingen er konservativ. Andelshaveren mener, at tagets levetid er 10 år, hvis det reparerer løbende. Andelshaveren mener ligeledes, at udskiftningen af taget ligger langt ude i fremtiden. Hvis der laves lejligheder øverst, kan der komme en indtægt på kr. 20.000.000. Andelshaveren mener, at reserven alene vil komme køberne til gode, idet de så kan købe billige andele.

En andelshaver gav udtryk for at nye andelshavere bør tilgodeses, således at deres pris ikke skal falde. Andelshaveren synes, at bestyrelsens forslag er rigtig godt.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at andelene er steget meget. Den pågældende andelshaver mener også, at andelsprisen ikke bør være for høj.

En andelshaver gav udtryk for, at foreningen altid har haft et forsigtighedsprincip. Dette forsigtighedsprincip bør bevares. Bankerne ser også positivt på ejendommen, netop på grund af en forsigtig fastsættelse af andelsprisen.

Der var en nærmere debat om ejendommens vedligeholdelsesplan. Det vides ikke, hvad en fremtidig generalforsamling vil vedtage om taget.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende mener, at der ikke skal være to foreninger i ejendommen. Det vil der komme, hvis der etableres boliger i tagetagen, som danner en ejerforening.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gjorde opmærksom på at den reserve, der hensættes, herunder de kr. 20.000.000, ikke er likvide midler, men en reserve af ejendommens værdi. Hvis der anvendes kr. 20.000.000 på taget, uanset om dette sker ved brug af egne midler eller ved optagelse af lån, vil foreningens aktiver minimeres (ved brugen af egne likvider) og passiverne forøges (ved optagelse af lån). Hvis ikke samtidig ejendommens værdi forøges tilsvarende, vil der komme et fald i egenkapitalen.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at taget også kunne holde 10 år for flere år siden. Det kan ikke helt passe. Det er uvist, hvornår taget egentlig skal laves.

Efter en nærmere debat blev ændringsforslaget som det mest vidtrækkende sat til afstemning først. Ændringsforslaget indebærer at der ikke afsættes en generalforsamlingsbestemt reserve til nyt tag, men alene den vedtægtsmæssige reserve og reserven til køb af vaskemaskiner. Ændringsforslaget indebærer en andelskrone på 84,47 x indskuddet.

Ændringsforslaget blev forkastet med 12 stemmer for, 30 stemmer imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

Der blev herefter gennemført en afstemning om bestyrelsens forslag til ny andelspris. Bestyrelsens forslag indebærer en generalforsamlingsbestemt reserve til køb af vaskemaskiner, til nyt tag og den vedtægtsmæssige reserve og dermed en andelskrone på 77,31 x indskuddet.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget med 38 stemmer for, 4 stemmer imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

Bestyrelsens forslag om en andelskrone på 77,31 blev således vedtaget.

-ooOoo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.39.

Som dirigent og referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Christoffer Hatt Halken, formand

Michael Lindberg

Mads Enemark

Caroline Krøis Marquardsen

Ditte Petersen