

År 2021, den 17. november kl. 18.00 afholdtes beboermøde i A/B Ågade 136 m.fl. i Sankt Johannes Gårdens store sal, Blegdamsvej 1 B, 2200 København N.

Formand Thomas Halken bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent og referent.**

---

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig.

Der var ca. 24 personer med tillæg af bestyrelsen tilstede på beboermødet.

## **2. Andelsboligforeningens bestyrelse har i længere tid arbejde på forskellige byggeprojekter på ejendommen.**

---

Formand Thomas Halken forklarede nærmere om dagsordenens punkt 2. Beboermødet er ment som en orientering til andelshaverne. Bestyrelsen har haft fokus på taget i en del år nu. Der har været afsat en reserve til taget i regnskabet.

Der er tidligere blevet lavet en forundersøgelse, som den nuværende bestyrelse så fulgte op på. Bestyrelsen blev overrasket over priserne i overslaget fra Schødt. Der er en del forhold på ejendommen, der trænger. Bestyrelsen mener således ikke, at en udskiftning alene af taget er nok.

Foreningen kunne godt lave taget nu og udskyde de andre ting, men det bliver så meget dyrere i udgift til stillads.

Bestyrelsen præsenterede kort de 2 oplæg til modeller for renovering af ejendommen. Bestyrelsen mener, at det er nødvendige arbejder.

I den dyre model er der medregnet en omlægning af et af foreningens nuværende lån inklusiv løbetidsforlængelse. Dette er ikke indregnet i den mindre model.

Bestyrelsen har overvejet, om man kunne vente til priserne bliver billigere, men bestyrelsen har valgt at lægge sig op ad vurderingen fra Schødt, der vurderer, at der er forhold på ejendommen, der er så kritiske, at de skal udbedres nu.

Formanden oplyste, at bestyrelsen har efterprøvet Schødts priser i overslaget hos andre teknikere og entreprenører.

Det har været en meget tidskrævende proces for bestyrelsen.

Bestyrelsen har også overvejet at søge tilskud, men det er blevet vurderet, at det er meget usandsynligt, at foreningen vil kunne få tilskud.

Bestyrelsen har også vendt forskellige modeller for tagetagen, herunder frasalg til ejerlejligheder. Den indhentede erfaring har dog medført, at dette er blevet fravalgt. Bestyrelsen har så også kigget på etablering af helt nye boliger øverst. Dette ville dog gøre projektet forholdsmæssigt meget dyrere. Så har bestyrelsen også overvejet og medtaget i forslagene muligheden for knopskydning indvendig. Bestyrelsen har spurgt rundt til de øverste beboere og fået nogle foreløbige tilbagemeldinger om hvor mange, der eventuelt vil knopskyde.

Søren Schødt fra Schødt A/S forklarede, at Schødt har haft et samarbejde med både den tidligere og den nuværende bestyrelse. Schødt startede med at undersøge, om taget kan levetidsforlænges. Det har dog vist sig, at der er forhold, der kræver udbedring nu.

Martin Iversen fra Schødt A/S forklarede nærmere om forundersøgelserne og ejendommens tilstand på nuværende tidspunkt. Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet materiale til beboerne fra Schødt A/S.

Det blev oplyst, at den lille model er det absolut nødvendige.

Martin Iversen forklarede nærmere om de 2 dele af projekterne – de stilladskrævende arbejder og installationsarbejderne. Spørgsmålet er, om installationsarbejderne også skal laves nu. Ellers vil de med sikkerhed skulle laves senere.

Vinduerne er med i begge modeller. Vinduerne skal males hvert 7. til 8. år og er medtaget nu for, at ejendommen ikke om kort tid skal have endnu en udgift til stillads.

Ved forberedelsen til knopskydning laves der kun det absolut nødvendige. Andelshaverne skal så selv lave det yderligere nødvendige arbejde. Knopskydningerne er medtaget for at gøre projektet billigere. Der bliver ikke malet, lavet el, gulve m.v. ved knopskydningerne. Dette skal ses i relation til bestyrelsens forslag til andelskrone for de øverste m<sup>2</sup>. Bestyrelsen foreslår, at indskuddet og boligafgiften for de øverste m<sup>2</sup> skal være 50%. Det er dog bedst, at foreningen udfører de ydre rammer.

Det blev oplyst, at opstart af arbejderne tidligst er om 10-12 måneder.

Martin Iversen forklarede nærmere om processen under udførelsen. Schødt regner med, at udførelsen vil blive opdelt i 4 faser.

Der var indsendt diverse spørgsmål fra nogle beboere.

Martin Iversen oplyste, at bestyrelsen har overvejet flere modeller end de 2 modeller nævnt i materialet. Men hvis facaden ikke medtages nu, vil den komme inden for ganske kort tid.

Den lille model indeholder påkrævede arbejder. De yderligere arbejder i den store model kommer med sikkerhed senere.

Bestyrelsen har ikke overvejet, om arbejderne i stedet kunne gennemføres løbende, da arbejderne nævnt i den lille model, ud fra et byggeteknisk synspunkt er det absolut mest nødvendige.

Der vil være en reduktion i stilladsprisen, hvis facaden og vinduerne ikke medtages, men længden af stilladset vil være den samme. Det vil så blot ikke skulle være det samme stillads.

Det er begrænset, hvad der har været af stigninger på de materialer, der skal bruges til projektet. Bestyrelsen har derfor ikke overvejet at udskyde projektet.

Bestyrelsen har ikke overvejet, om projektet skal udskydes for, at priserne kan falde tilbage til normalen. Schødt tror ikke, at prisniveauet kommer ned på niveauet før corona.

Martin Iversen oplyste, at der er presserende forhold på ejendommen, som ikke kan vente med at blive udbedret.

For dem, der knopskyder, laves der nye pulterrum på loftet, og til de øvrige beboere laves der et nyt kælderrum.

Knopskydningerne er medtaget for at gøre projektet billigere.

Projekterne bliver ikke dyrere på grund af knopskydningerne. Udgiften til knopskydningerne er mindre end indtægten. Projekterne bliver derfor samlet set billigere ved at medtage muligheden for knopskydninger. I forhold til bestyrelsens forslag om halvt indskud og halv boligafgift så skyldes dette, at rummene ikke afleveres fuldt færdige. Beboerne vil ikke blot kunne flytte ind i m<sup>2</sup>-erne, men skal selv gøre dem færdige.

Knopskydningerne vil give en indtægt til foreningen både her og nu i forbindelse med projektet og på sigt i form af yderligere boligafgift.

Martin Iversen forklarede nærmere om, at faldstammerne og stigstrengene også trænger.

Der blev talt nærmere om de tidligere reparationer af fuger.

Martin Iversen oplyste, at arbejderne forventes at kunne udføres på ca. 12 måneder.

I forhold til tvangsventilation så har de beboere, der har mekanisk ventilation, i virkeligheden ikke mekanisk ventilation. Ved tvangsventilation suges luften ud i stedet for.

Rørkasser vil skulle afmonteres, når der skal monteres tvangsventilation.

Beboerne er selv ansvarlige for de indvendige rør, og der kan komme en ekstra udgift for beboerne hertil. Det vil dog være en mindre udgift.

Martin Iversen forklarede nærmere om de budgetterede el-installationer. Det er en forbedelse til et større el-behov.

En andelshaver gav udtryk for, at priserne har overhalet priserne i overslaget. Den pågældende andelshaver mener, at flere af materialerne er steget meget. Ligeledes mener den pågældende andelshaver ikke, at mussetrapperne er farlige. Andelshaveren mener ikke, at der er behov for at blive udført en totalrenovering af facaden. Den pågældende mener i øvrigt også, at taget kan laves uden stillads, men fra hejs.

Martin Iversen gav udtryk for, at han ikke mener, at taget kan laves fra en platform. Der skal laves 4000 m<sup>2</sup> i 18 meters højde.

Der var en nærmere debat om, hvorvidt taget kan laves fra en platform. Ifølge Martin Iversen er der ikke nogen entreprenører, der vil lave taget fra en platform.

Afsætningen til de uforudsete udgifter er for at være på den sikre side. Det er ikke nødvendigvis penge, der skal bruges.

Det blev oplyst, at andelshaverne selv skal etablere trappen op i tagetagen, hvis de ønsker at knopskyde.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at vandtrykket vil blive forbedret, hvis stigstrengene udskiftes. Trykket påvirkes dog også af andelshavernes blandingsbatterier.

En andelshaver forespurgte, om priserne er inflationssikrede. Hertil bemærkede Martin Iversen, at han arbejder med lidt plads i budgettet. Martin Iversen mener stadigvæk, at priserne holder.

Der vil skulle laves arbejder i alle lejlighed for at etablere tvangsventilationen.

Der blev forespurgt, om man kan lægge vedligeholdelsen af vinduerne over til andelshaverne. Det kan man godt, men det er ikke hensigtsmæssigt.

En andelshaver foreslog, at man stiller forslag om det lille projekt med tillæg af tvangsventilationen. Ifølge Martin Iversen er der mange kombinationsmuligheder, men det lille projekt er stadigvæk det absolut nødvendige.

Advokat Bente Skovgaard Alsig besvarede herefter diverse spørgsmål.

Hvis projekterne gennemføres, bør der indhentes nye vurderinger fra ejendommens valuar af, hvad foreningen får igen på projekterne. Det betyder dermed også, at fastfrysningen af den nuværende valuarvurdering skal ændres, og således at foreningen hopper ud i det tidligere system, hvor valuarvurderingen skal fornys minimum hver 18. måned.

Bestyrelsen har ikke vurderet, hvordan andelskronen vil blive påvirket, hvis man fastholder den fastfrosne valuarvurdering og gennemfører et tagprojekt.

Der indregnes ikke en besparelse ved omlægning af foreningens ene lån i det lille projekt. Det er indregnet i det store projekt for at gøre det større projekt mere spiseligt.

De anførte 10 interesserede er ud fra de tilbagemeldinger, der er kommet. Der er kommet tilbagemeldinger om positive interesser fra flere end 10, men bestyrelsen ønsker at være konservative for ikke at budgetterede med for mange.

Der budgetteres med finansiering af kr. 1.000.000 fra salg af en tidligere lejelejlighed. Denne indtægt vil foreningen få uanset, om et af projekterne gennemføres.

Det skal i forslaget til den ekstraordinære generalforsamling indbygges, at økonomien i projektet bør justeres, hvis der er flere, der ønsker at knopskyde, end der er regnet med.

Der var en nærmere debat om dagsordenens punkt 2, hvorunder en andelshaver gav udtryk, at beboerne skal være opmærksomme på, at andelsprisen ikke sættes ned til mindre end den var, da andelsprisen blev sat meget op for nylig.

Bestyrelsen efterspurgte input fra de fremmødte beboere i forhold til at røre ved den vedtægtsbestemte reserve. Der var ikke større indvendinger herimod, men input om, at den eventuelt blot kan minimeres.

Adspurgt oplyste Martin Iversen, at han ikke ved, hvornår gasmuligheden bliver fjernet.

I forhold til knopskyderne så vil de – hvis der vedtaget et projekt inklusiv knopskydninger – få separat information, møde m.v., således at det tidligt i forløbet kan fastlægges med sikkerhed, hvor mange der ønsker at knopskyde. Der vil blive kørt et separat forløb med de øverste beboere.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede nærmere om den videre proces. Bestyrelsen ønsker at afholde en ekstraordinær generalforsamling til vedtagelse af et af projekterne.

Adspurgt oplyste Schødt, at beboerne i hvert fald skal beregne kr. 200.000 til en indvendig udvidelse opad.

Man må ikke udvide ind over andres lejligheder.

Der blev kort talt om nye loftsrum og kælderrum.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Beboermødet hævet kl. 21.40.

Som dirigent/referent:

---

Bente Skovgaard Alsig