

År 2022, den 1. februar kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling 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 konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet et ændringsforslag, som var udsendt sammen med indkaldelsen som bilag 6.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 148 andele var 53 til stede, heraf 10 ved fuldmagt. Undervejs i dagsordenens punkt 4 havde en andelshaver forladt generalforsamlingen, men dog givet fuldmagt til en anden, således at der under dagsordenens punkt 4 fortsat var 53 andele til stede, heraf 11 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af model I, idet denne model kræver en forhøjelse af boligafgiften med 27,20%.

## **2. Forslag fra bestyrelsen om endelig vedtagelse af, at vedtægternes § 14, stk. 5, 3. punktum ændres til følgende: "Ved alle overdragelser foretages et eftersyn af el- og vvs-installationer".**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, som var foreløbigt vedtaget på den seneste ordinære generalforsamling.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende mener, at reglerne for vvs-installationer er mere diffuse end for el-installationer.

Adspurgt oplyste både bestyrelsen og administrator, at de ikke konkret ved, hvad vvs-manden kigger efter.

Et vvs-tjek vil nok typisk koste mellem kr. 1.000 – 1.500.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 46 stemmer for, 4 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

## **3. Forslag fra Havegruppen om at forsætte Havegruppens aktiviteter og midler hertil.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og en repræsentant fra Havegruppen forklarede nærmere herom. Forslaget er lidt anderledes i år, da ønsket blandt andet går på en fast budgettering.

Der blev talt om, at der bør tages hensyn til de eventuelle kommende arbejder på ejendommen. Dette kan bestyrelsen og Havegruppen indgå i en dialog om.

Havegruppens forslag om en fast bevilling til fortsættelse af Havegruppens aktiviteter på kr. 3.500, og at der afsættes kr. 7.500 til materialer, jord og planter til beplantning og

færdiggørelse af 2-3 højbede, der etableres af Fejekosten for midler afsat i 2019, blev vedtaget med 52 stemmer for, 1 stemme imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

**4. Forslag fra bestyrelsen om gennemførelse af et større byggeprojekt på ejendommen, bestående af enten I) Udskiftning af tag, forberedelse af knopskydninger, facaderenovering, vinduesrenovering, relining af faldstemmer, udskiftning af faldstammer og brugsvandsinstallationer samt tvangsventilation m.v. eller II) Udskiftning af tag, forberedelse af knopskydninger, facaderenovering og vinduesrenovering m.v. Udgiften for model I er i alt maksimalt kr. 78.164.998 inkl. moms. Udgiften for model II er i alt maksimalt kr. 47.085.997 inkl. moms.**

---

Som bilag 2, 3, 4 og 5 til den første indkaldelse var vedlagt overslag fra Schødt A/S på model I og II, overslag I udarbejdet af Skovgaard Alsig Advokat og en oversigt med eksempler på stigningen i boligafgiften.

Som bilag 6 til indkaldelsen til den 1. februar 2022 var hæftet ændringsforslag fra Martin Østergaard Hansen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Thomas Halken forklarede nærmere herom, herunder at bestyrelsen har arbejdet på projektet i omkring 1 års tid.

Formanden fortalte nærmere om bestyrelsens arbejde og nødvendigheden af projektet. Formanden fortalte kort om indholdet af de 2 modeller.

Efter beboermødet viste det sig, at valuaren nu vurderede, at projekterne ville medføre en væsentlig højere stigning i vurderingen end først oplyst.

Martin Iversen fra Schødt A/S gav en opfriskning af de foreslåede arbejder på ejendommen, herunder knopskydningerne. Model II er alene de arbejder, der sikrer, at der ikke kommer vand ind nogen steder.

I model I er der også stigestrange, faldstammer og opdatering af elforsyningen.

Formanden oplyste, at der er knopskydninger med i begge projekter for at minimere det beløb, der skal lånes. De øvrige arbejder, der skal laves for at gøre knopskydningerne færdige, skal andelshaverne selv betale.

Der er på nuværende tidspunkt 20, der har tilkendegivet, at de er interesseret i at knopskyde, men i overslaget er der alene regnet med 10.

Formanden oplyste, at valuaren har anbefalet, at foreningen gennemfører den store model.

Martin Iversen fra Schødt A/S oplyste nærmere om, hvad de øverste beboere, der knopskyder, får fra foreningen, og dermed hvad andelshaveren selv skal lave og betale for. Der vil i givet fald blive afholdt et særskilt møde med knopskyderne.

Adspurgt oplyste Martin Iversen, at det øvrige areal på loftet også vil blive forberedt til, at der kan knopskydes senere.

Der blev kort talt om de indvendige forbedringer i knopskydningerne.

Martin Iversen fra Schødt A/S forklarede nærmere om renoveringen af fugerne.

Forslaget omfatter, at der vil blive nedlagt loftsrumsrum på loftet.

Der er nok, så alle kan få et kælderrum i stedet for et loftsrumsrum.

En andelshaver gav udtryk for, at et kælderrum er noget andet end et loftsrumsrum. Den pågældende andelshaver mener, at det er en forringelse. Formanden forklarede, at knopskydningerne er medtaget for at gøre det så billigt som muligt for foreningen og andelshaverne.

Martin Iversen fra Schødt A/S forklarede adspurgt nærmere om de arbejder, der skal foretages på taget.

Adspurgt oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig nærmere om, hvorfor der foreslås halvt indskud og halv boligafgift. Det er fordi, det areal, som knopskyderne kan købe sig til, ikke er færdigt.

Der forventes en opstart i foråret 2023, og arbejderne vil så tage 12-14 måneder, afhængig af hvilken model, der vælges.

Det blev oplyst, at boligafgiftsstigningen vil iværksættes fra den 1. i måneden efter, at lånet er hjemtaget. Hjemtagelsen forventes at være til brug for opstart af arbejderne, og forventet til foråret 2023.

Der blev spurgt ind til, hvad bestyrelsens holdning er til projekterne. Bestyrelsen har ikke en fælles holdning. De enkelte bestyrelsesmedlemmer fortalte, hvad de stemmer på.

Der blev talt nærmere om tidspunktet for hjemtagelsen af lånet. Man kan godt vedtage at hjemtage lånet nu, men forslaget er, at det først hjemtages, når der er brug for det, og når man ved mere om, hvad udgifterne i projektet bliver. Hertil tilføjede Martin Iversen fra Schødt A/S, at det ikke er normalt at hjemtage lånet, før end resultatet af udbuddet kendes.

En andelshaver foreslog, at arbejderne eventuelt bør laves drypvis. Hertil bemærkede Martin Iversen dog, at der er en besparelse ved at lave det samlet.

En andelshaver gav udtryk for, at der kan komme budgetoverskridelser. Hertil bemærkede Martin Iversen, at overslaget selvfølgelig er et budget, men at han mener, at det stadig holder. Der kommer ofte uforudsete udgifter, men dette er der også budgetteret 15% til.

Adspurgt oplyste Martin Iversen, at budgettet tager højde for stigninger i materialepriserne, men at der heller ikke har været stigninger på alle de materialer, der skal bruges i projekterne.

Hvis man ønsker at fjerne en renteusikkerhed, skal forslaget ændres til, at lånet hjemtages nu. Forslaget går dog fortsat på først at hjemtage det, når der er brug for det, og især når man kender resultatet af udbuddet.

Formanden forklarede nærmere om, hvorfor bestyrelsen har valgt at stille forslag om halvt indskud og halv boligafgift for knopskydningerne. Arealet er ikke færdigt, og forslaget er også ud fra den erfaring, der er opnået fra andre andelsboligforeninger.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at den pågældende på beboermødet foreslog, at bestyrelsen kigger på en mindre model. Hertil bemærkede formanden, at model II er det absolut nødvendige, der trænger til at blive lavet på ejendommen. Bestyrelsen mener ikke, at projektet kan være mindre.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at den har indhentet priser fra 3 forskellige teknikere.

Martin Iversen fra Schødt A/S forklarede nærmere om, hvilke fordele der er i modellerne, når nu alle andelshavere skal stige i boligafgift.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for overslaget i bilag 4, herunder at det er en forudsætning, at arbejdet efter indhentning af tilbud kan udføres indenfor overslagets økonomi. Forslaget kræver, at de pulterrum, der pt. er på loftet, stadig etableres et andetsteds. Model I indebærer en samlet udgift på kr. 77.603.298 og en forhøjelse af boligafgiften med 27,20%. Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for finansieringen i overslaget og oplyste, at foreningens valuar nu har vurderet, at ejendommen ved en gennemførelse af model I vil få en værdiforøgelse på kr. 82,5 mio. Model I kan således gennemføres, uden at andelskronen skal sættes ned. Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde også nærmere for model II, herunder for den samlede udgift og forslag til finansiering. Model II kræver en forhøjelse af boligafgiften med 8,01%. Begge modeller indebærer en løbetidsforlængelse af foreningens ene lån, med hovedstol kr. 26.450.000. Model II er vurderet til at give en værdiforøgelse på ejendommen på kr. 39,5 mio. Hvis model II gennemføres, vil foreningen spise en lille smule af den nuværende generalforsamlingsbestemte reserve, men det er ikke nødvendigt at sætte andelsprisen ned. I model II er der stadigvæk et budget til den almindelige løbende vedligeholdelse på kr. 1 mio.

Der blev talt nærmere om skimmelsvampen i ejendommen og tvangsventilation. Tvangsventilation er det samme som centralt sug.

Martin Østergaard Hansen forklarede kort om hans ændringsforslag. Hans ændringsforslag skal forstås som et tillæg til model II. Martin Iversen fra Schødt A/S forklarede, at man i model II kan medtage forberedelser til tvangsventilation i prisen. Så kan man på en senere generalforsamling vedtage, om en egentlig tvangsventilation skal etableres.

Foreningen vil koordinere med valuaren, hvornår den nye valuarvurdering i givet fald skal udarbejdes.

En andelshaver gav udtryk for, at det er en god ide med udluftningen. Måske er der gamle kanaler, der kan bruges. Hertil bemærkede Martin Iversen, at de gamle kanaler ikke må bruges til udluftning, og at der ikke må laves udsugning ud igennem facaden til gården.

Adspurgt oplyste Søren Schødt fra Schødt A/S, at foreningen i givet fald godt vil kunne få en mindre indtægt fra bannere på stilladset, men at der ikke er regnet med dette i overslaget, da det vil være en lille indtægt.

En andelshaver forespurgte, om der kan komme gener fra ventilationen på loftet. Nogle vil ifølge Schødt A/S kunne høre lidt susen, men Schødt A/S vil gøre alt, hvad de kan for, at dette ikke forekommer.

Forinden afstemningen om de 2 modeller blev det klargjort, at model II også omfatter forberedelse til tvangsventilation inden for det nuværende budget i model II.

Der blev først stemt om model I. Hvis model I blev forkastet, skulle der herefter stemmes om model II.

Model I blev forkastet 17 stemmer for, 34 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen var der 1 stemme for meget, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Model II blev vedtaget med 48 stemmer for, 3 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

Det blev således vedtaget at gennemføre et større byggeprojekt på ejendommen, bestående af udskiftning af tag, forberedelse af knopskydning og facaderenovering og vinduesrenovering til en udgift på i alt kr. 47.085.994 inkl. moms, som finansieres ved brug af kr. 8.000.000 af foreningens egen likviditet, kr. 1.000.000 fra salg af en lejelejlighed, kr. 1.000.000 af ny andel ved konvertering af bestyrelseslokale til beboelse, og et 30-årigt kontant lån med afdrag på resten. Boligafgiften forhøjes fra den 1. i måneden, efter at lånet hjemtages med maksimalt 8,01%. Såfremt der er flere andelshavere end budgetteret, der ønsker at knopskyde, blev der også vedtaget et mandat til bestyrelsen til at nedjustere låneprovenuet, og dermed også en reduktion i forhøjelsen af boligafgiften.

Endelig blev det også vedtaget at skippe fastfrysningen af den nuværende valuarvurdering, så der kan udarbejdes en ny valuarvurdering på et tidspunkt, der fastlægges i samarbejde med foreningens valuar. Fastfrysningen skippes først, når den nye valuarvurdering indhentes. De andelshavere, der ønsker at knopskyde, vil få mulighed for dette, og knopskydningen vil blive betragtet som en individuel forbedring.

Efter afstemningen takkede formand Thomas Halten for fremmødet og fortalte, at processen nu vil fortsætte med indgåelse af en teknikeraftale, og at der derefter vil blive startet en proces op omkring knopskydningerne.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.50.

Som dirigent/referent:

---

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

---

Thomas Halten, formand

---

Kia Sofie Soewarta Lydeking

---

Tobias Vitger

---

Brian Grønnegaard

---

Rass Gottschalck