

År 2022, den 11. oktober kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ågade 136 m.fl. i Sankt Johannes Gårdens lille 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 4 forslag/debatpunkter, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 149 andele var 32 til stede, heraf ingen ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom der 2 yderligere andelshavere, men samtidig gik 1 andelshaver. Sidstnævnte kom dog tilbage til generalforsamlingen. Der var således varierende antal stemmer til stede under de enkelte afstemninger. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om korttidsudlejning, jf. dagsordenens punkt 5 d.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

---

Formand Thomas Halken aflagde beretningen.

Der lød en tak til bestyrelsesmedlem Carl Fagerström, Signe Øgendahl Beeck og Kia Sofie Soewarta Lydeking.

Formanden fortalte kort om arbejdet i bestyrelsen. Det er ikke en professionel bestyrelse. Bestyrelsesmedlemmerne kommer med forskellige baggrunde. En af arbejdsopgaverne i bestyrelsen er besvarelse af de mails, der kommer ind. Arbejdet i bestyrelsen er meget spændende. Bestyrelsen holder møde ca. 1 gang om måneden af ca. 3 timers varighed. Bestyrelsen behandler også sager udenfor møderne.

Formanden præsenterede Peer Kiebye, som er foreningens bygherrerådgiver. Meget af bestyrelsens tid i årets løb er gået med tagprojektet.

Bestyrelsen har implementeret en ny viceværtordning. Den nye vicevært startede ca. august/september 2021. Viceværten skiftede fra at være der fast hver dag til fast 1 gang om ugen.

Foreningen har haft en del vvs-udfordringer med brud på rør m.v. Rørene var med i forslaget om det store byggeprojekt, men der var ikke flertal for dette. Nogle gange oplever beboerne manglende tryk på grund af skidt i rør/blandingsbatteri. Det skal beboerne selv vedligeholde.

Hvis man har en faldstamme, der lækker, må man ringe til vvs-manden og få en vurdering af det. Stigstrengene skal dog reoveres på et tidspunkt, da de ikke har det godt. Bestyrelsen har lavet et forsøg med en enkelt stigstreng for at se, hvor slemt det var.

Altanudvalget har gennemført 2. runde af altanerne.

Cykelparkeringen har været udfordret.

Bestyrelsen har gennemført en cykelrydning.

Bestyrelsen kigger på en renovering af legepladsen. Den er lidt slidt.

Bestyrelsen arbejder endvidere på en arbejdsdag i efteråret.

Vedrørende tagprojektet fortalte formanden, at foreningen holdt en ekstraordinær generalforsamling i foråret, hvor projektet blev vedtaget. Bestyrelsen har efterfølgende valgt en anden teknisk rådgiver end Schødt, der var med ved vedtagelsen. Bestyrelsen mente ikke, at der var sikkerhed nok ved Schødt. Bestyrelsen har knyttet Peer Kisbye på som bygherrerådgiver. Bestyrelsen mener endvidere ikke, at Schødts økonomi var gennemskuelig.

Der er indhentet priser fra forskellige tekniske rådgivere. Den valgte tekniske rådgiver J&P ApS er nu gået i gang med at kontakte kommunen og udfærdige et udbudsmateriale. Der er blevet afholdt et beboermøde med 4.-sals beboerne. Den tekniske rådgiver har arbejdet videre siden da og vil forsøge at indarbejde mere lys til 4. sals-beboerne i projektet.

Alle kælder- og loftsrum er blevet registreret, da der efter knopskydningerne skal være et rum til alle.

Peer Kisbye fra Kompas præsenterede sig selv og fortalte kort om sit arbejde. Peer Kisbye vil følge de tekniske rådgivere og regner med, at materialet sendes til kommunen ca. den 1. december 2022, og at kommunen vil vende tilbage efter ca. 8 – 12 uger. Der er mange parametre, der skal holdes øje med. Der har været møde med 4.-sals beboerne. Det var et stort ønske fra 4.-sals beboerne med mere lys/vinduer. Peer fortalte, at kommunen ikke har sagt nej til flere vinduer/veluxaltaner. Der kan dog i givet fald kun etableres altan til gården. Peer regner med, at opstart af udbuddet vil være ca. 1. marts 2023, indgåelse af kontrakt ca. 1. maj 2023 og opstart ca. 1. juni 2023. Byggeperioden vil være ca. 12 måneder.

En andelshaver forespurgte, om projektet kan udskydes. Hertil bemærkede formanden, at foreningen er nødt til at forholde sig til fakta – taget går ofte i stykker. Bestyrelsen må vente og se til, der er konkrete tal på bordet. Der er mange parametre, der spiller ind i det endelige projekt, herunder entreprenørens pris, kommunen, renten, hvor mange der vil knopskyde m.v.

Peer Kisbye fortalte kort om muligheden for centralsug. Der skal i givet fald være vekslere på. Der må ikke være udsug i facaden mod gaden, og formentlig heller ikke mod gården. Der skal i givet fald være både indsug og udsug fra taget. Det betyder dog også, at der i givet fald skal etableres et dobbelt højskab i hver lejlighed med udsugning.

En andelshaver forespurgte, hvordan foreningen så i stedet sikrer et bedre indeklima. Der er ifølge andelshaveren flere beboere, der har fugtproblemer. Hertil bemærkede Peer Kisbye, at foreningen bør tage fat i ventilationsproblematikken sammen med et eventuelt faldstamme-/stigstrengsprojekt.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021/22 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten og herunder noten vedrørende andelsprisberegningen samt de centrale nøgleoplysninger.

Der blev forklaret nærmere om det kommende tagprojekt, herunder om den nye valuarvurdering, boligafgiften m.v. Centralsuget vil også kunne laves efterfølgende, hvis andelsboligforeningen har lyst.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. forslaget om andelsprisen var enstemmigt vedtaget.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022/23 til godkendelse.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt.

### **5. Forslag.**

#### **a. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om valg af ny revisor.**

---

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 5. oktober 2022.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Martin Østergaard Hansen forklarede nærmere herom.

Beierholm opkøbte det gamle revisionsfirma GLB Revision.

Formand Thomas Halken oplyste, at han er stor tilhænger af, at konkurrenceudsætte foreningens samarbejdspartnere, men at det ifølge hans opfattelse ikke er det rigtige tidspunkt.

Forslaget blev herefter trukket tilbage.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **b. Forslag fra Martin Østergaard Hasen om en diskussion vedrørende musik i gården og festgæster, der bruger foreningens skralderum som toilet.**

---

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 5. oktober 2022.

Martin Østergaard Hansen forklarede nærmere, at problemet er vokset og foreslog, at beboerne inddrager hinanden. Der er regler for musik i gården.

Formanden oplyste, at andelshaverne i første omgang bør forsøge dialog med sin nabo. Det giver ofte en bedre løsning.

Martin Østergaard Hansen forespurgte, om der er andre, der har samme problem og opfordrede dermed også beboerne til at holde styr på fester/gæster.

En andelshaver foreslog, at beboerne eventuelt bruger Facebook-gruppen.

Beboerne bør tænke mere på hinanden, da der kan være meget larm i gården.

Beboerne bør være mere inkluderende, da der skal være plads til alle.

En andelshaver gav udtryk for, at beboerne bør respektere, når nogen kommer ned og beder om, at der bliver skruet ned for musik/støj.

En andelshaver gav udtryk for, at andelshaverne bør være opmærksomme på, at gården ikke bruges som toilet.

Beboerne bør give plads til andre og tænke på hinanden.

Herefter sluttede debatten.

#### **c. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om etablering om fællessug/centralsug.**

---

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 5. oktober 2022.

Martin Østergaard Hansen ændrede forslaget til, at bestyrelsen bør indtænke etablering af fællessug/centralsug i et fremtidigt faldstamme-/stigstrengsprojekt.

En andelshaver gav udtryk for at være enig i, at det er en god idé at gennemføre et projekt med udskiftning af faldstammer og stigstrengene.

Formand Thomas Halken oplyste, at der er problemer med skimmel i nogle lejligheder. Det opstår typisk, når ting og/eller malerier står for tæt op ad væggen. Beboerne skal huske at lufte godt ud.

En andelshaver oplyste, at den pågældende har anskaffet sig en affugter, som hjælper meget på fugtproblemerne.

Det ændrede forslag, om at bestyrelsen bør indtænke etablering af fællessug/centralsug i et fremtidigt faldstamme- og stigstrengsprojekt blev enstemmigt vedtaget.

#### **d. Forslag fra Marius Venø Bendsen og Mette Skou Salling Friis om mulighed for korttidsudlejning.**

---

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 5. oktober 2022.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og forslagsstiller Marius Venø Bendsen forklarede nærmere herom.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende har været meget generet af airbnb-gæster.

Advokat Bente Skovgaard Alsig fortalte nærmere om erfaringerne fra andre foreninger. Nogle er meget generet, mens andre slet ikke er generet. Sanktionen hvis man korttidsudlejer uden at have hjemmel til det eller korttidsudlejer for meget er eksklusion.

En andelshaver gav udtryk for, at det vil give mange fremmede i ejendommen/gården.

En andelshaver gav udtryk for, at beboerne i forvejen bor meget tæt, så den pågældende vil stemme imod forslaget.

En andelshaver gav udtryk for, at korttidsudlejning via airbnb er en tillidstjeneste. Den pågældende er ikke tryk ved det. Den pågældende mener, at ulempen ved korttidsudlejning er for stor.

En andelshaver gav udtryk for, at det er svært, når man skal henvende sig, hvis naboen larmer for meget.

En andelshaver gav udtryk for, at det vil være svært at holde styr på, om beboelsen nu også er korttidsudlejning eller blot andelshaveren.

Dårlige lejere kan bandlyses hos airbnb.

Inden afstemningen præciserede forslagsstilleren forslaget til alene at være i en prøveperiode til den førstkomende ordinære generalforsamling efter endelig vedtagelse.

Forslaget med ovenstående tilføjelse blev herefter sat til afstemning. Forslaget blev forkastet med 12 stemmer for, 19 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

## **6. Valg til bestyrelsen.**

---

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år nyvalgte Signe Øgendahl Beeck og Marius Venø Bendsen. Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år nyvalgte Esben Holt Langlet og Gökhan Sentürk.

Som suppleanter for 1 år nyvalgte Thomas Halken, Johan Eriksen og Balder Marius Tobiasen.

Bestyrelsen består herefter af:

Kia Sofie Soewarta Lydeking  
 Signe Øgendahl Beeck  
 Marius Venø Bendsen  
 Esben Holt Langlet  
 Gökhan Sentürk

## **7. Valg af interne revisorer**

---

Som interne revisor (kritisk revisor) nyvalgte Martin Østergaard Hansen.

## **8. Eventuelt**

---

En andelshaver forespurgte, hvordan vandet fordeles. Hertil bemærkede tidligere formand Thomas Halken, at der ikke er vandmålere på. Foreningen bør muligvis kigge på etablering af målere i forbindelse med et vvs-projekt.

En andelshaver bemærkede, at lyset altid er tændt i opgangen. Bestyrelsen kigger på sagen.

Der blev kort talt om vaskeriet.

En andelshaver oplyste, at der bliver lagt havregryn i gården. Det tiltrækker rotter. Der skal ikke lægges havregryn ud. Bestyrelsen vil tale med viceværten om det. Den pågældende person, der lægger havregrynene ud, er kendt af bestyrelsen.

En andelshaver gav udtryk for, at foreningen bør gøre noget ved stigstrengene. Thomas Halken oplyste, at bestyrelsen ved at behovet er der. Der er gjort plads i budgettet til, at der kan laves lidt ad gangen.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.46.

Som dirigent/referent:

---

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

---

Signe Øgendahl Beeck, formand

---

Kia Sofie Soewarta Lydeking

---

Marius Venø Bendsen

---

Esben Holt Langlet

---

Gökhan Sentürk

# 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.”

## Bente Skovgaard Alsig

### Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 81.7.xxx.xxx

2022-12-19 15:00:47 UTC

NEM ID 

## Bente Skovgaard Alsig

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 81.7.xxx.xxx

2022-12-19 15:00:47 UTC

NEM ID 

## Esben Holtt Langlet

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-823016559703

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-12-19 17:06:08 UTC

NEM ID 

## Gökhan Sentürk

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: dcc0b7e7-6beb-4d66-8dc1-e52d7fd71d90

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-12-20 18:06:11 UTC

Mit  

## Marius Venø Bendsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: eccd6a8c-93cb-4571-854b-1be2df6b1536

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-12-21 17:43:37 UTC

Mit  

## Kia Sofie Soewarta Lydeking

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-247644651334

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-12-21 19:01:59 UTC

NEM ID 

## Signe Øgendahl Beeck

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: 15fce0ad-918f-4166-b11f-7ff6658aeb95

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-12-23 21:12:36 UTC

Mit  

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>