

År 2023, den 4. september kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Ågade 136 m.fl. i Aula i Union, Nørre Allé 7, 2200 København N.

Formand Marius Venø Bendsen 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 149 andele var 55 til stede, heraf 12 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom der yderligere 3 andelshavere til stede, hvoraf 2 af dem var ved fuldmagt. Ved afstemningen var der således i alt 58 andele til stede, heraf 14 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

## **2. Forslag fra bestyrelsen om at gennemføre det vedtagne byggeprojekt med udskiftning af tag m.v., selvom en række af de vedtagne parametre har ændret sig.**

**På den ekstraordinære generalforsamling den 1. februar 2022 blev det vedtaget at gennemføre en større byggesag på ejendommen bestående af udskiftning af tag, forberedelse af knopskydninger, facaderenovering og vinduesrenovering m.v. til en samlet udgift på kr. 47.085.997 inkl. moms.**

**Som nævnt i orienteringen af 19. juli 2023 har foreningen modtaget resultatet af udbuddet. Det laveste tilbud ligger en del under det vedtagne projekt. En række af projektets øvrige parametre har imidlertid ændret sig siden vedtagelsen, hvorfor det er nødvendigt at tage projektet op til afstemning igen.**

**Pt. er der syv, der har underskrevet en aftale om at knopskyde. Hvis der før eller i forbindelse med generalforsamlingen er flere, der underskriver en aftale, justeres projektet, og herunder lånebeløb og boligafgiftsstigning, derefter. Ved vedtagelsen havde vi regnet med 10 der gerne ville knopskyde. Det mindre antal knopskydere gør, at indtægten fra salget af loftsarealet bliver mindre og at indtægten fra boligafgiften fra de andelshavere, der ønsker at knopskyde, bliver mindre. De andelshavere, der ønsker at knopskyde, betaler fortsat halvt indskud og halv boligafgift.**

**Der kan også knopskydes efter projektet og til samme pris som nu.**

**Den samlede udgift er – efter tilbud – væsentligt mindre end tidligere vedtaget.**

**Det beløb foreningen skal låne er mindre end tidligere forudsat, men ydelsen på lånet har ændret sig væsentligt – fra 5,0% (rente, afdrag og bi- drag) til ca. 7,2%.**

**En gennemførelse af projektet nødvendiggør derfor en yderligere forhøjelse af boligafgiften udover de 8,01% der tidligere er vedtaget. For at der er et råderum til yderligere udvikling i ydelsen, foreslår bestyrelsen, at boligafgiften kan forhøjes med op til yderligere 13%, i alt 21,01%. Forhøjelsen af boligafgiften gennemføres fra den 1. i måneden, efter at lånet hjemtages.**

**Lige som sidst indebærer forslaget, at fastfrysningen af den nuværende valuarvurdering skippes, og at der udarbejdes en ny valuarvurdering, samt at foreningen herefter fremover fast igen skal have udarbejdet en ny valuarvurdering senest hver 18. måned.**

**Derudover kan den forudsatte låneomlægning ikke gennemføres som blot en løbetidsforlængelse, men er nu reelt en opkonvertering med en løbetidsforlængelse. Og besparelsen er lidt mindre end tidligere vedtaget.**

**Foreningens valuar har vurderet, at byggeprojektet vil give en værdiforøgelse svarende til kr. 43.973.333. Heraf skal de 5% placeres på den vedtægtsbestemte reserve. Den "frie" forøgelse kr. 41.774.555,35 er nok til, at projektet kan gennemføres, uden at andelsprisen skal sættes ned.**

**I forbindelse med byggeriet vil foreningen, om muligt, indgå aftaler om reklamer på stilladset. Indtægten fra dette er ikke medregnet i budgettet.**

**Knopskydningen betragtes som individuelle forbedringer.**

**Af hensyn til kommende projekter i ejendommen oplyser bestyrelsen allerede nu, at der til den ordinære generalforsamling i oktober 2023 vil blive stillet forslag om en fast årlig stigning i boligafgiften.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget, som anført i indkaldelsen.

Den yderligere boligafgiftsstigning gælder også for loftsarealet, men for loftsarealet skal der alene betales halv boligafgift.

Bestyrelsesmedlem Signe Øgendahl Beeck forklarede, at det er nødvendigt at skifte taget. Bestyrelsen ved godt, at de ca. 21%'s stigning er en stor mundfuld, men det er desværre en nødvendighed.

Adspurgt oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig, at foreningen vil kunne lægge lånet om igen, hvis det på et tidspunkt kan betale sig.

Det kan være, at ejendommen kan stige mere end den af valuaren oplyste værdiforøgelse, men det vil først vise sig på et senere tidspunkt.

Bestyrelsesmedlem Signe Øgendahl Beeck forklarede nærmere om den yderligere stigning i boligafgiften.

Taget er ca. 100 år gammelt, og det er utæt.

Der blev kort talt om, hvorvidt 4. sals lejlighederne har ret til pulterrum på loftet. Det har de ifølge Bente Skovgaard Alsig ikke. Andelshaverne har ret til et rum, men ikke et bestemt sted.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste nærmere om den hidtidige proces med knopskyderne. De øverste beboere vil også kunne knopskyde efterfølgende til halvt indskud og halv boligafgift. Boligafgiften forhøjes således også for knopskyderne med de op til i alt 21,01%, men knopskyderne betaler for loftsarealet alene halv boligafgift.

Der blev kort talt om tagets levetid.

Det er svært at sige, om arbejderne vil blive billigere i fremtiden. Det som der kan siges nu er, at taget skal skiftes.

En andelshaver oplyste, at den pågældende savner oplysning om økonomien, hvis indskuddet og boligafgiften blev sat til 40% i stedet for 50%. Dette er ikke undersøgt.

Der var en nærmere debat om projektet, herunder om hvornår man skal flytte sine pulterting ned i kælderen. Bestyrelsesmedlem Esben Holtt Langlet forklarede nærmere herom.

Adspurgt oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig, at de afsatte 10% til uforudsete udgifter bør være passende, men at det ikke kan siges med sikkerhed. Det er dog også vurderingen fra både bygherrerådgiveren og den tekniske rådgiver, at de 10% er passende.

Adspurgt oplyste bestyrelsesmedlem Signe Øgendahl Beeck, at bestyrelsen ikke er gået videre med et rørprojekt. Den faste stigning, som bestyrelsen vil stille forslag om til den ordinære generalforsamling, er også for, at foreningen kan spare op til andre projekter.

En andelshaver gav udtryk for, at foreningen ikke bare kan lade taget være utæt.

En anden andelshaver gav udtryk for, at det er vigtigt at ordne ting på ejendommen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 49 stemmer for, 6 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

Det blev således vedtaget at gennemføre det vedtagne byggeprojekt med udskiftning af tag m.v. til en samlet udgift på kr. 40.982.594. Foreningen optager et 30-årigt fastforrentet kontantlån med et provenu på maksimalt kr. 27.846.680. Hvis der kommer yderligere knopskydere udover de 7 nuværende knopskydere, ændres låneoptagningen tilsvarende. Boligafgiften forhøjes med maksimalt 21,01%, senest pr. den 1. i måneden efter, at lånet hjemtages. Dette vil formentlig blive til den 1. november 2023. Samtidig blev det vedtaget at få udarbejdet en ny valuarvurdering i forbindelse med arbejdernes færdiggørelse og på det tidspunkt skippe fastfrysningen af den nuværende valuarvurdering. Endvidere blev det vedtaget at foretage en opkonvertering og løbetidsforlængelse af foreningens ene lån med oprindelig hovedstol kr. 26.450.000. Gennemførelsen af projektet har ikke nogen betydning for andelsprisen i nedadgående retning, idet foreningens valuar har vurderet, at byggeprojektet vil give en værdiforøgelse på mere end den samlede udgift. Foreningen vil om muligt indgå aftaler om reklamer på stilladset. Denne indtægt er ikke medregnet i budgettet.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.28.

Som dirigent/referent:

---

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

---

Marius Venø Bendsen, formand

---

Kia Sofie Soewarta Lydeking

---

Signe Øgendahl Beeck

---

Esben Holtt Langlet

# 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.”

## Esben Holtt Langlet

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: 217cc821-b61c-4626-bb17-f5b78a84fe12

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-10-12 12:35:27 UTC



## Bente Skovgaard Alsig

### Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-10-12 12:38:42 UTC



## Bente Skovgaard Alsig

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-10-12 12:38:42 UTC



## Kia Sofie Soewarta Lydeking

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: 2b4c67df-9f8e-401a-96e3-4c3f337036ca

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-10-12 17:26:12 UTC



## Marius Venø Bendsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-10-12 19:05:14 UTC



## Signe Øgendahl Beeck

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-12 19:44:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: TOSKT-IHYGM-HOT7U-8710G-55IGN-MPLOD

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>