

År 2023, den 9. oktober kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ågade 136 m.fl. i Union, Aula, 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 tilstedevarende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet 3 forslag, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 149 andele var 28 til stede, heraf 2 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom der 1 yderligere andelshaver, således at der derefter var i alt 29 andele til stede, heraf 3 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig, og der blev i den forbindelse taget forbehold for, om der kommer indsigler fra de andelshavere, der ikke var til stede på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Marius Venø Bendsen aflagde beretningen.

Der er kommet 19 nye andelshavere i foreningen det seneste år.

Runde 2 af altanerne er blevet færdiggjort.

Bestyrelsen har svaret på ca. 1.500 mails.

Der er etableret nyt el i et af erhvervslejemålene.

Alle røgalarmer er blevet skiftet.

Efter tagprojektet vil bestyrelsen kigge nærmere på sensorer i ejendommen.

Der vil komme flere containere i forbindelse med tømning af pulterrums.

Træer m.v. er blevet beskåret.

Der er blevet gennemført 2 cykelrydninger.

Manglerne ved legepladsen er blevet udbedret.

Der har været flere vandskader i ejendommen. Der har også været vand i kælderen. Nu bliver kloakken efterset halvårligt.

Beboerne kan forebygge skimmelsvamp ved at lufte ud og ved ikke at tørre tøj i lejlighederne.

Vedrørende tagprojektet har der været nogle interne bytter af lejligheder. Bestyrelsen er i gang med at sælge det tidligere bestyrelseslokale og ved at få flyttet beboernes loftsrum til kælderen.

Der kom næsten 3 ens tilbud i hus, og et der lå længere væk fra de 3. Bestyrelsen vil indgå en entrepisekontrakt med den ene af entreprenørerne. Opstart vil nok være ca. 1. januar.

På den seneste ekstraordinære generalforsamling fik bestyrelsen mandat til en forhøjelse af boligafgiften op til 21,01%.

Marius Venø Bendsen er valgt som ny formand i løbet af året.

En andelshaver forespurgte, om der eventuelt kan etableres altaner ud til gaden i forbindelse med tagprojektet. Det ved bestyrelsen ikke. Beboeren kan eventuelt kontakte kommunen. Hertil bemærkede en anden andelshaver, at det vil være svært at få godkendelse til opsættelse af altaner til gadesiden i forbindelse med tagprojektet.

En andelshaver forespurgte, om den pågældende eventuelt kan få en kompensation som underbo til en, der har altan. Hertil oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig, at det ikke er noget, der er vedtaget i foreningen på nuværende tidspunkt.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022/23 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.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

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

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/24 til godkendelse. Herunder stiller bestyrelsen forslag om forhøjelse af boligafgiften hver den 1. januar med 0,5%, første gang den 1. januar 2025.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

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

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede herefter kort bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften hver den 1. januar med 0,5%, første gang den 1. januar 2025. Bestyrelsesmedlem Signe Øgendahl Beeck forklarede nærmere om, hvorfor bestyrelsen stiller forslaget.

Forslaget om at forhøje boligafgiften hver den 1. januar med 0,5%, første gang den 1. januar 2025 blev vedtaget med 27 stemmer for, 1 stemme imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

5. Forslag.

- a. **Forslag fra bestyrelsen om, at der bruges yderligere kr. 1.700.000 af egne midler på tageprojektet (ud over det på ekstraordinær generalforsamling den 4. september 2023 vedtagne).**

Dette kan bevirkе, at boligafgiftsstigningen bliver lavere end 21,01%. Bestyrelsens bemyndigelse er fortsat maksimalt 21,01%.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og diverse spørgsmål blev besvaret. Hvis der kommer flere indtægter, kan der eventuelt laves en delindfrielse.

Forslaget om, at der bruges yderligere kr. 1.700.000 af egne midler på tagprojektet i forhold til det på den ekstraordinære generalforsamling den 4. september 2024 vedtagne blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsens bemyndigelse i forhold til forhøjelse af boligafgift er fortsat maksimalt 21,01%.

Ved afstemningen blev der taget forbehold for, om der kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var til stede på generalforsamlingen. Andelshaverne vil få en kort frist til at komme med indsigelser.

b. Forslag fra bestyrelsen om fordeling af kælderrum.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Esben Holt Langlet forklarede nærmere herom. Bestyrelsen har brugt meget tid i kælderen. Lige nu mangler der 18 kælderrum. Bestyrelsen vil gerne have nogle klare regler at arbejde ud fra. Bestyrelsesmedlem Signe Øgendahl Beeck forklarede supplerende, at der har været lidt "wild west" omkring pulterrummene. Bestyrelsen vil som sagt gerne have klarhed over reglerne og kælderrummene.

Det blev oplyst, at der er nogle af beboerne, der har meget lave kælderrum. Bestyrelsen vil se på, om der kan blive nye rum til dem, der har de lave rum.

Knopskydningen tæller ikke som en sammenlagt lejlighed.

Man får desværre ikke nødvendigvis et kælderrum i sin egen opgang.

Bestyrelsens forslag om fordeling af kælderrum blev enstemmigt vedtaget.

Ved afstemningen blev der taget forbehold for, om der kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var til stede på generalforsamlingen. Andelshaverne vil få en kort frist til at komme med indsigelser.

c. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om, at det pålægges bestyrelsen at få ejendommen tilbage til den stand, som den var under tidligere vicevært og rengøring.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 2**.

Forslagsstiller Martin Østergaard Hansen forklarede nærmere om forslaget. Martin mener, at det er et spørgsmål om, at der er for få timer til viceværtten.

En anden andelshaver var enig i, at standarden er faldet. Man kan eventuelt blot overgå til et niveau, der ligger imellem det, der er nu, og tidligere. Den pågældende andelshaver gav udtryk for, at den pågældende savner nogle af de tidligere viceværtydeler.

En anden andelshaver gav udtryk for, at rengøringen af bagtrappen er lidt mangelfuld.

Bestyrelsesmedlem Esben Holtt Langlet fortalte, at bestyrelsen har talt om viceværtten og trappevaskerens opgaver.

Viceværtten har 45 timer om måneden på ejendommen.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder en andelshaver gav udtryk for, at skrald i gården også er andelshavernes eget ansvar.

Martin oplyste, at forslaget er et pålæg til bestyrelsen til at se på ydelserne. Merudgiften må tages fra den løbende vedligeholdelse.

Martin Østergaard Hansen satte en økonomisk ramme for udvidelse af timerne til kr. 200.000 om året, som den løbende vedligeholdelse samtidigt nedsættes med.

Bestyrelsen bør også se på, om man får det, der betales for nu.

Forinden afstemningen blev det således klargjort, at forslaget er et forslag om, at bestyrelsen skal se på, om man får det, man betaler for nu og kigge nærmere på en optimering af viceværtten og trappevaskerens service, således at standarden bliver optimeret i ejendommen. Den økonomiske ramme er kr. 200.000 om året, som den løbende vedligeholdelse samtidigt nedsættes med.

Det tilrettede forslag blev vedtaget med 27 stemmer for, ingen stemmer imod, og 2 der hverken stemte for eller imod.

d. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om, at arbejdet med tagprojektet spredes ud på flere personer.

Forslaget var udsendt til andelshaverne ved cirkulærskrivelse af 4. oktober 2023.

Forslagsstiller Martin Østergaard Hansen forklarede nærmere om forslaget. Det er et forslag om, at alle der har lyst til at hjælpe til og deltage, kan gøre det.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gav udtryk for, at forslaget mangler konkretisering, og at det vil være svært at udføre i praksis. Hertil bemærkede Martin Østergaard Hansen, at han nok også bare savner flere informationer.

Bestyrelsen kan godt gøre mere ud af referaterne fra bestyrelsesmøderne, men bestyrelsen har forsøgt at sende de informationer ud, som bestyrelsen har haft.

En andelshaver gav udtryk for, at dem, der ønsker at være med i givet fald, må melde sig ind i bestyrelsen.

Efter en kort debat trak Martin Østergaard Hansen forslaget tilbage.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Esben Holt Langlet og Kia Sofie Soewarta Lydeking. Der var ikke yderligere, der stillede op til bestyrelsen.

Som suppleant for 1 år nyvalgtes Anna Waller Andres.

Bestyrelsen består herefter af:

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

7. Valg af interne revisorer

Som intern revisor genvalgtes Martin Østergaard Hansen.

8. Eventuelt

En andelshaver forespurgte, om beboerne er forpligtet til at gemme de indvendige dørblade. Advokat Bente Skovgaard Alsig lovede at se nærmere herpå. Det kan i den forbindelse supplerende oplyses, at beboerne ikke er forpligtet til at gemme de indvendige dørblade.

En andelshaver oplyste, at vaskemaskinerne har været mere i stykker. Bestyrelsen vil følge op på det.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for den interne revisors opgaver.

Referatet fra den 4. september 2023 kommer ud snarest.

Der afholdes arbejdsweekend den sidste weekend i oktober. Bestyrelsen vil bestille en container mere til den kommende weekend. Hvis der er ting, der ikke bliver fjernet på loftet, må foreningen betale sig fra at få det fjernet.

Der lød en stor tak til bestyrelsen.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.01.

Som dirigent/referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Marius Venø Bendsen, formand

Kia Sofie Soewarta Lydeking

Signe Øgendahl Beeck

Esben Holtt Langlet

Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at kælderrum fordeles efter antallet af andele. Fordelingen af kælderrum vil herefter være, at andelshaverne har ret til ét kælderrum per andel. Sammenlagte lejligheder vil således have ret til to.

Baggrund

Foreningens skriftlige materiale (indflyttermappe mv.) skal på baggrund af generalforsamlingens vedtagelse af tagprojektet, herunder at der ikke genetableres loftrum, tilrettes, så det fremgår, at der ikke længere er et loftrum tilknyttet den enkelte andel.

Der har pågået et stort arbejde med at kortlægge ejendommens kælderrum og sikre en ligelig fordeling af kælderrum til alle andelshavere, og derfor skal foreningens skriftlige materiale (indflyttermappe mv.) tilrettes, så det fremgår, at der hører ét kælderrum til hver enkelt andel.

Kælderrum og nuværende fordeling

Der er 217 nummererede kælderrum i ejendommen.

Ét tidligere bestyrelsesmedlem kortlagde og udarbejde en oversigt over fordelingen af kælderrum.

På baggrund af den tidligere opgørelse og bestyrelsens gennemgang kan bestyrelsen nu konstatere følgende:

Andelshavere (ej sammenlagt lejlighed), der har to kælderrum er: 18 (18 kælderrum)

Andelshavere (ej sammenlagt lejlighed), der har tre kælderrum: 1 (2 kælderrum)

Andelshavere (ej sammenlagt lejlighed), der har 4 kælderrum: 1 (3 kælderrum)

Andelshavere (med sammenlagt lejlighed), der har 3 kælderrum: 1 (1 kælderrum)

Andelshavere (med sammenlagt lejlighed), der har 4 kælderrum: 1 (2 kælderrum)

På baggrund af følgende burde 26 kælderrum vil kunne omfordeles ved en vedtagelse af forslaget.

Der er endvidere kælderrum (enkelte af disse er medtaget ovenfor), hvor rummene er bygget sammen. Dvs. væggen er væltet mellem to rum.

Den nuværende bestyrelse har endvidere i sommeren 2023 bedt alle andelshavere sætte navn på de kælderrum, hvor de har opbevaret deres ting.

Bestyrelsen kan på denne baggrund konstatere, at 11 kælderrum kan ryddes og fordeles. Dette arbejde har bestyrelsen igangsat.

Andelshavere, der mangler kælderrum

Bestyrelsen har tidligere bedt andelshavere, der mangler kælderrum meddele dette til bestyrelsen.

Af denne liste fremgår nu 18 andelshavere, der enten ikke har et kælderrum eller som kun har ét kælderrum, hvor to andele er sammenlagte.

BILAG 2

Forslag fra Martin Østergaard Hansen, Borups Allé 27, 4. tv.

Forslag 1

Det foreslås, at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at få ejendommen tilbage til den standard, som var under tidligere vicevært og rengøring. Dette sker ved at øge antallet af timer, som både vicevært og rengøringen bruger på ejendommen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-10-20 12:27:37 UTC



Marius Venø Bendsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-20 19:20:34 UTC



Kia Sofie Soewarta Lydeking

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 111.216.xxx.xxx

2023-10-24 13:47:27 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

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

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-10-20 12:27:37 UTC



Signe Øgendahl Beeck

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-10-23 06:34:42 UTC



Esben Holtt Langlet

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-10-24 16:00:46 UTC



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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfældet af at 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 dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>