

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Blågårdsgade 29, m. fl.

Onsdag den 9. oktober 2019 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling med følgende motiverede dagsorden:

### 1. Valg af dirigent og referent

### 2. Forslag om igangsættelse af projektering af et nyt tag

Som oplyst på en række generalforsamlinger og senest på den ordinære generalforsamling i 2019, står ejendommens tag overfor at skulle skiftes. Foreningen står derfor overfor et stort kommende projekt.

På en række forudgående generalforsamlinger har man drøftet en række mulige måder man kunne gribe projektet an på, nærmere bestemt følgende 3 scenarier

- 1) Taget udskiftes uden tagets geometri væsentligt ændres,
- 2) Taget udskiftes og bygges samtidigt op således at taget i en given fremtid kan huse boliger,
- 3) Taget udskiftes og bygges samtidigt op således at nuværende andelshavere kan udvide deres lejligheder fra 5. sal op imod taget

Foreningen står nu overfor at vælge hvilken måde som taget skal udskiftes på. Bestyrelsen har i den senere tid arbejdet intenst på at tilvejebringe et så oplyst grundlag for generalforsamlingen at træffe dens beslutning på – herunder særligt budgettet for hvert scenarium.

Ifølge de foreløbige opgørelser af økonomien i de forskellige scenarier, vil den månedlige boligafgift blive påvirket væsentligt, hvis foreningen vælger at finansiere projektet via lån med fast rente og afdrag. Den foreløbigt beregnede stigning i boligafgiften for de enkelte scenarier vil fordele sig således:

Ved gennemførelse Scenarium 1 => boligafgiften vil forventeligt stige 45-50 %

Ved gennemførelse Scenarium 2 => boligafgiften vil forventeligt stige 65-75 %

Ved gennemførelse Scenarium 3 => boligafgiften vil forventeligt stige 50-65 %

Opgjort pr. måned for udvalgte lejligheder, vil påvirkningen være:

Boligafgift i dag pr. md.	Anslået stigning ved scenarium 1	Anslået stigning ved scenarium 2	Anslået stigning ved scenarium 3	<b>Anslået maksimal forskel, dvs. forskel på scenarium 1 og 2</b>
1.472 kr.	662 – 736 kr.	883 – 1.104 kr.	736 – 957 kr.	220 – 368 kr.
1.955 kr.	880 – 978 kr.	1.173 – 1.466 kr.	978 – 1.271 kr.	293 – 488 kr.
3.159 kr.	1.421 – 1.580 kr.	1.895 – 2.369 kr.	1.580 – 2.053 kr.	474 – 948 kr.
3.653 kr.	1.644 – 1.827 kr.	2.192 – 2.740 kr.	1.826 – 2.374 kr.	548 – 913 kr.

På nuværende tidspunkt er budgetterne baseret på en række antagelser. Antagelserne og derved budgettet kan man først nærmere afklare når man har gennemgået ejendommen og har projekteret arbejderne. Disse arbejder er ganske bekostelige at få sat i værk, men stadig nødvendige for at afklare budgettallene og samtidigt bringe processen videre.

Bestyrelsen vil derfor bede generalforsamlingen om at give dem én af følgende 3 mandater:

*Forslag 2.1 - projektering af scenarium 1)  
(Taget udskiftes uden tagets geometri væsentligt ændres)*

Bestyrelsen foreslår, at den får et mandat på 1.000.0000 kr. til at projektere udskiftning af taget uden tagets geometri væsentligt ændres

*Forslag 2.2 - projektering af scenarium 2)  
(Taget udskiftes og bygges samtidigt op således at taget i en given fremtid kan huse boliger)*

Bestyrelsen foreslår, at den får et mandat på 1.200.000 kr. til at projektere udskiftning af taget med en samtidig ændring af taggeometrien.

*Forslag 2.3 - projektering af scenarium 3  
(Taget udskiftes og bygges samtidigt op således at nuværende andelshavere kan udvide deres lejligheder fra 5. sal op imod taget)*

Bestyrelsen foreslår at den får et mandat på 1.750.000 kr. til at projektere udskiftning af taget samt muliggøre indretning af boliger på loftarealet, som andelshaverne stilles til rådighed.

Vedtagelse af et af forslagene vil alene betyde, at det valgte forslag og det tilhørende scenarium projekteres. Igangsættelse af byggeriet og ændring af boligafgift vil kræve særskilt godkendelse på en senere generalforsamling. Bestyrelsen stiller samtidigt forslag om, at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at underskrive kontrakt om byggeteknisk rådgivning samt kontrakt om byggesagsadministration.

Bestyrelsen gør særskilt opmærksom på, at ved valg af måden arbejdet gribes an på, vil arbejdet med de andre måder ikke blive forfulgt aktivt af bestyrelsen. Generalforsamlingen vil derfor – uagtet, at den ikke endeligt har valgt et scenarium frem for et andet – opleve at bestyrelsen alene vil arbejde videre med det mandat og den måde som generalforsamlingen udvælger.

### 3. Forslag om mandat til at projektere en renovering af kælderen.

Bestyrelsen stiller forslag om at der afsættes kr. 450.000 til at gennemgå kælderen samt kloakken og projektere de nødvendige arbejder i kælderen samt kloak.

Det ønskede mandat er afstedkommet af, at kælderen og dele af foreningens kloak er i dårligere stand end tidligere antaget.

### 4. Forslag om mandat til at optage nyt lån samt til omlægning af foreningens eksisterende lån

Til finansiering af projekteringerne anmoder bestyrelsen om generalforsamlingens bemyndigelse til at optage lån med tilstrækkeligt provenu til finansiering af projekteringerne med budgetramme på i alt kr. 1.900.000 kr.

For at sikre boligafgiften ikke stiger, søger bestyrelsen også om mandat til at omlægge foreningens realkreditlån i Nordea kredit med en restgæld på kr. 4.822.742. Det samlede nye lån vil derfor blive ca. kr. 6.815.000 stort. Bestyrelsen søger mandat til at det nye lån kan optages som 30-årigt kontantlån med fast rente.

I forbindelse med vedtagelsen af lånoptagelsen bemyndiges bestyrelsen til at foretage pantsætning af foreningens ejendom til brug herfor, og samtidig underskrive samtlige låne- og pantsætningsdokumenter i forbindelse med låneomlægningen.

### **Ad 1) Valg af dirigent og referent**

Bestyrelsesformand Simon Thomsen bød velkommen til generalforsamlingen, og til 43 andelshavere (inklusive 13 fuldmagter).

Som dirigent blev Jesper Rebel fra DEAS A/S valgt, og dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten blev tillige valgt som referent.

### **Ad 2) Igangsættelse af projektering**

Dirigenten og bestyrelsen gennemgik forslaget og de mulige scenarier.

Forslaget og dets implikationer blev grundigt drøftet af generalforsamlingen, og forslaget blev under debatten præciseret. Fra diskussionen skal særligt nævnes:

- Taget er blevet vurderet af 3 forskellige ingeniører som samstemmende mener, at budgetteringen af renoveringsscenariet (scenarium 1) er behæftet med en del usikkerhed,
- Alle scenarierne er budgetteret indeholdende både tag og kælder/kloak, da kælder/kloak under alle omstændigheder skal projekteres,

Efter drøftelserne blev forslaget sendt til afstemning, og stemmerne fordelte sig således:

Forslag 2.1: 14 stemmer

Forslag 2.3: 27 stemmer

Dirigenten konstaterede herefter at forslag 2.3, var vedtaget med overvældende flertal.

Bestyrelsen blev således bemyndiget til at bruge op til 1.750.000 kr. på en byggeteknisk rådgiver, som kan projektere og planlægge udskiftning af taget. Generalforsamlingen forventer således, at blive forelagt at færdigt projekt med tilbudte priser enten til den ordinære generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling kort derefter.

Projektet skal indeholde en arkitektur, der

- tillader beboelse i tagarealet,
- adresserer den nødvendige vedligeholdelse i tag og kælder/kloak, samt
- indeholder en arkitektur som bestyrelsen såvel som kommunen kan godkende.

### **Ad 3) Forslag om projektering af kælder/kloak**

Forslaget blev gennemgået og enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen blev således bemyndiget til at bruge op til 450.000 kr. på en byggeteknisk rådgiver, som kan projektere og planlægge renovering af kælderen og kloakken. Generalforsamlingen forventer således, at blive forelagt at færdigt projekt med tilbudte priser enten til den ordinære generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling kort derefter.

Det samlede mandat til at afholde rådgiver honorarer udgør således i alt 2.200.000 kr.

### **Ad 4) Forslag om omlægning af lån**

Forslaget blev gennemgået og vedtaget med overvældende flertal.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at foretage pantsætning af foreningens ejendom til brug herfor, og samtidig underskrive samtlige låne- og pantsætningsdokumenter i forbindelse med låneomlægningen samt at kurssikre det nye lån.

Generalforsamlingen blev herefter hævet, som dirigent Jesper Rebel

# 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.”

## Jesper Gauger Rebel

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:70839997

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-05-12 14:42:04Z

NEM ID 

## Jesper Gauger Rebel

### Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:70839997

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-05-12 14:42:04Z

NEM ID 

## Simon Graversgaard Thomsen

### Formand

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-802909600630

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-12 17:33:13Z

NEM ID 

## Michael Kai Buus

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-298448949877

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-12 18:55:15Z

NEM ID 

## Per Skou

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-483618134311

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-14 16:03:24Z

NEM ID 

## Carl Philip Diderichsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-247791344239

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-14 16:50:19Z

NEM ID 

## Lene Annette Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-385568646770

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-17 13:05:58Z

NEM ID 

## Trine Glud Munksgaard


### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-818085725432

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-17 16:54:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M2XMA-K2F8V-WZGPF-QDE6M-SED3E-J7TBO

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](mailto: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>

# 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.”

**Kurt Kjærgaard Christensen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-196194764845

IP: 81.7.xxx.xxx

2020-05-18 06:38:42Z

NEM ID 

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 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>