

## A/B Blågårds Plads 29 A-E referat fra ordinær generalforsamling 2019

Torsdag den 11. april 2019 blev der afholdt ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Godkendelse af årsrapport for 2018 samt fastsættelse af andelskrone
- 4) Godkendelse af budget
- 5) Information om tag og kælder mv.
- 6) Forslag
- 7) Valg til bestyrelsen
- 8) Valg af administrator og revisor
- 9) eventuelt

### Ad 1) Valg af dirigent og referent

Formand Simon Thomsen bød velkommen til de fremmødte andelshavere samt til Jesper Rebel fra DEAS A/S.

Bestyrelsen foreslog Jesper Rebel som dirigent. Jesper Rebel blev enstemmigt valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med 35 repræsenterede andelshavere – heraf 7 ved fuldmagt.

Dirigenten blev tillige valgt som referent.

### Ad 2) Bestyrelsens beretning

Formand Simon Thomsen aflagde bestyrelsens beretning for året, og fra beretningen kan særligt nævnes:

#### *Nye beboere*

Formanden bød velkommen til de mange nye andelshavere.

#### *Arbejder i årets løb / svamp*

En stor del af året var gået med at undersøge mulighederne for at udskifte/renovere taget, samt at få bugt med det svampeangreb, som har været konstateret. Der havde ikke været tid til at iværksætte andre større istandsættelsesarbejder end udbedringen af svampeangrebet

Udbedringen af svampeangrebet har været koordineret af Per, som har gjort et stort stykke arbejde i at koordinere udbedringen med forsikringsselskabet og den udførende entreprenør - samt at koordinere med de berørte andelshavere. En del andelshavere har været genhuset i forbindelse med udbedringsarbejderne.

Udbedringen er endnu ikke helt tilendebragt, men der arbejdes intenst på at sikre svampen endeligt bliver udryddet. En stor af udgiften til udbedringen er erholdt af forsikringsselskabet, men foreningen kan forvente en stor egenbetaling for udbedring af skaderne, idet ikke alle angrebene er omfattet af forsikringspolicens dækning.

En beboer spurgte om bestyrelsen ønskede hjælp med at få igangsat andre renoverings- og istandsættelsesopgaver. Bestyrelsen svarede, at den værdsatte tilbuddet, men mente at der var brug for et entydigt og ensrettet fokus på at få lavet et beslutningsforslag omkring taget, kælder samt kloakken.

### *Kommunikation*

Kommunikationen imellem bestyrelsen og beboerne imellem er i stor grad sket via foreningens hjemmeside/intranet. Bestyrelsen står ikke for hjemmesidens facebook-del, hvilket beboerne selv sørger for – og kommunikation lader til at have fundet en god og konstruktiv form.

### *Gården*

Gårdmanden Jens Peter er desværre gået bort i årets løb. I stedet blev opgaven varetaget af Cilliam?. Der blev skænket en særlig tak til haveudvalget samt de mange aktive beboere, som i årets løb har lagt et stort stykke arbejde.

### *Fest - Telt*

Festteltet er taget i brug. Kom og lån det.

### *Bestyrelsesarbejdet i årets løb*

Ud over de jævnlige bestyrelsesmøder har bestyrelsesmedlemmerne varetaget en række selvstændige arbejdsopgaver, herunder:

- Gry: Bestyrelsesmailen, Postkasser og alt med lejemålet.
- Trine: Køb og salg af andele, Vaskeri sammen med Lene
- Lene: Kontakt til KEAPS og Dan Hove, nyt vaskeri og slåskampe med Nortec og Miele, generelt vedligehold af vaskekælder
- Morten: Nyhedsbreve
- Michael: Alt med økonomi og Tagprojekt
- Maja: Alt med økonomi, skatter og budgetter
- Per og Philip: Projektledere - Taget, kælderen og råd og svamp
- Philip: referent af guds nåde og Festtelt
- Per: Teknisk ekspert fx radiatorer, vandtryk, pumper i kælderen mm.
- Simon: Erhvervslejemålene, Køb og salg af andele, nøglebrikker

### *Særskilt orientering omkring taget*

Per fik ordet, og oplyste særskilt om arbejdet med at projektere tag og kælder/kloak.

Laugaard Arkitekter har igen gennemgået loftet, og ingeniørfirmaet Hartvig Consult har gennemgået kælderen. På baggrund af disse undersøgelser har bestyrelsen et rimeligt præcist grundlag for at kunne oplyse andelshaverne om de foranstående omfangsrige arbejder.

Bestyrelsen har valgt at prioritere udbedring af kælderen/kloakken og loftet lige højt. Dette da projekterne vurderes i høj grad at hænge sammen. Både kloakker, kælder samt loft/tag er i dårlig stand, og må forventes at skulle gennemgribende renoveres.

(red. budgetter og nødvendig tilpasning af boligafgiften som konsekvens af forøget låneoptag vil fremgå i bilagene til nærværende referat).

Beretningen blev taget til efterretning.

### Ad 3) Godkendelse af årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten, som blev enstemmigt vedtaget.

Fra gennemgangen skal særligt nævnes:

- Foreningen har en lav gældssætning,
- Foreningen har en stor likvid reserve, som tænkes brugt i forbindelse med projekteringen af tag og kælder mv.,
- En stor del af den planlagte vedligeholdelse er udskudt til senere år.

Ved fastsættelse af andelskronen blev der stillet ændringsforslag om en højere andelskrone (386). Andelskronen blev dog med overvældende flertal fastsat i henhold til bestyrelsens forslag til 320.

### Ad 4) Godkendelse af budget

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

### Ad 5) orientering om taget

Per & Philip fik ordet og gennemgik de til generalforsamlingen udarbejdede plancher – plancher er vedlagt som bilag til nærværende.

Opsummerende peger de foreløbige undersøgelser på signifikant stigning i boligafgiften. Stigningen vil afhænge af hvilke arbejder man tilvælger i byggesagen og om man vil restaurere taget eller sætte en helt ny tagkonstruktion op. Forventeligt vil andelskronen ikke blive påvirket af arbejderne men boligafgiften vil forventeligt skulle stige mellem 40-60%.

### Ad 6) Forslag

Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingens behandling.

### Ad 7) Valg til bestyrelsen

Formand Simon Thomsen blev genvalgt, og til bestyrelsen blev ydermere valgt: Lene, Per, Trine samt Kurt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Simon Thomsen	(på valg i 2021)
Medlem	Carl Philip Diderichsen	(på valg i 2020)
Medlem	Michael Kai Buus	(på valg i 2020)
Medlem	Lene Nielsen	(på valg i 2021)
Medlem	Per Skou	(på valg i 2021)
Medlem	Trine Glud Munksgaard	(på valg i 2021)
Medlem	Kurt Kjærgaard Christensen	(på valg i 2021)

Som suppleanter blev Jann Bredvad Scheuer og Morten Lassen.

### Ad 8) Valg af revisor og administrator

Som revisor blev Revisionsfirmaet Niels Harder genvalgt, og som administrator blev DEAS A/S genvalgt.

### Ad 9) Eventuelt

Under eventuelt fik Anine ordet, og oplyste følgende:

#### *Havedag*

Anine kunne oplyse, at der ville blive arrangeret en havedag, og alle var velkomne til at melde sig til. Der ville muligvis blive arrangeret en cykeloprydning samt en oprydning i værkstedet.

Havemanden Cilliam ville lave flere plantekasser, og forslag til fremtidig beplantning var velkomne. Der arbejdes på at oprette et staudebed.

#### *Kastanjetræet*

Kastanjetræet havde formodentligt kastanjesyge. Alle kastanjeblade skal fjernes fra gården – smid bladene ud hvis I støder ind i dem på jeres vej.

Generalforsamlingen takkede Anine for det store arbejde i årets løb.

Herudover fik Per ordet, og kunne oplyse følgende:

#### *Ventilation*

Det undersøges om emhætter kan blive installeret med mekanisk sug – dette er ikke tilladt i den nuværende husorden, men der arbejdes på at dette muliggøres når tagreoveringen er tilendebragt.

### *Afslutning*

Bestyrelsen blev slutteligt takket for sit store arbejde i årets løb, og for deres pædagogiske gennemgang af de mulige scenarier i forbindelse med den reovering af tag samt kælder/kloak.

Generalforsamlingen blev hævet 21:03, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent, Jesper Rebel

Tiltrådt af bestyrelsen og dirigenten i Penneo (se sidste side).

Bilag 1 – slides fra præsentation på generalforsamlingen.



## Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdifastsættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdifastsættelsen
4. Orientering om tagprojekt
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt
9. Smørrebrød!

## Hvad er der sket i år:

Akut Tagreparation pga. nedfalden tagsten.

Arbejds- og havedagen i maj.

Børneparkering

Festtelt er købt og taget i brug

Færdigt portdæk.

CBA og glasskår i sandkassen

Nye tørretumblere i vaskeriet

Oprydning i kælderen og generelt kendskab til kældrens lokaler

Bidraget til vinterbelysningen i Blågårdsgade

**Treenigheden: Tag, kælder samt råd og svamp**

Gløgg og æbleskiver

Nye postkasser i 29D

# AB Blågårdsgade 29, 29A-E

Andelsforening i liggeret af Nørrebro



Forside Om foreningen Bestyrelsen Faciliteter Køb, salg og fremlægge Orientering Dokumenter og projekter Kontakt B25 Intranet



26.08.18

**Sikretning**  
Oversigt over de konstaterede angreb af Rigtige Huswære i forbindelse med store afgrænsede underoplysninger af bygge





Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdifastsættelse, samt godkendelse af årsregnskab og værdifastsættelsen



## Orientering om tagprojektet

### AGENDA

- Historik.
- Udviklinger siden sidst.
- Status nu.
- Næste skridt: ekstraordinær GF inden sommerferien med afstemning om hvilket tag vi skal have.
- Spørgsmål.





## Historik

- Januar 2016: Ambitiøst tag- og renoveringsprojekt med diverse energi- og miljøtiltag besluttet.
- Sensommer 2016: Afslag om støtte fra kommunen.
- Januar 2017: Nyt koncept med to scenarier (1: Renovering, 2: Nyt tag med/uden udnyttelse af lofter til bolig).
- December 2017: Rådgivende arkitekter viser taggruppen 2 scenarier.
  - "Renovering" og "nyt tag uden boliger" er smeltet sammen idet renovering frarådes.
  - Bestyrelsens opdrag var at få belyst renovering også, så om igen!
- Marts 2018: Generalforsamling. Tagkøreplan med tre scenarier.
  - 1: Renovering.
  - 2: Nyt tag uden boliger.
  - 3: Nyt tag med boliger.

## Siden sidst

- Forår 2018: Rådgivende arkitekt i gang med at finde en pris for renovering af taget.
- Forår 2018: DEAS i gang med økonomiske konsekvensberegninger.
- Så kom der en dejlig lang og varm sommerferie – **OG SA ...**
- Sensommer/efterår 2018: Udfordringer.
  - Undersøgelser ifm. renoveringsscenariet finder aggressiv svamp i bærende bjælker. 😞😞😞  
Renoveringsscenariet frarådes af rådgivende arkitekt og skrinlægges foreløbig.
  - Kælder har ikke været ordentligt undersøgt mhp. evt. kælderrum. 😞
  - Økonomiske beregninger fra DEAS kommer ikke. 😞  
Rådgiverskift.
  - Forviklinger omkring fakturering af ydelser fra rådgivende arkitekt. 😞
- Det løser sig!

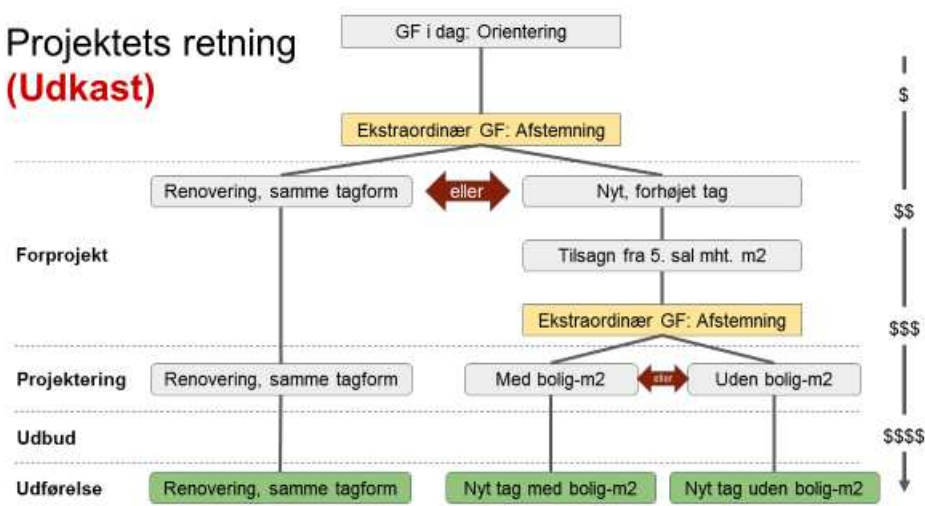
## Status nu

Vi er næsten klar med beslutningsgrundlaget for valg af tag:

1. Renovering af eksisterende tag.
  - Flere rådgivere har frarådet scenariet. Men vi skylder jer et sagligt prisestimat.
2. Nyt tag **uden** nye kvadratmeter til beboelse i taget.
3. Nyt tag **med** nye kvadratmeter til beboelse i taget.

Inden sommerferien skal vi have stemt om projektets overordnede retning.

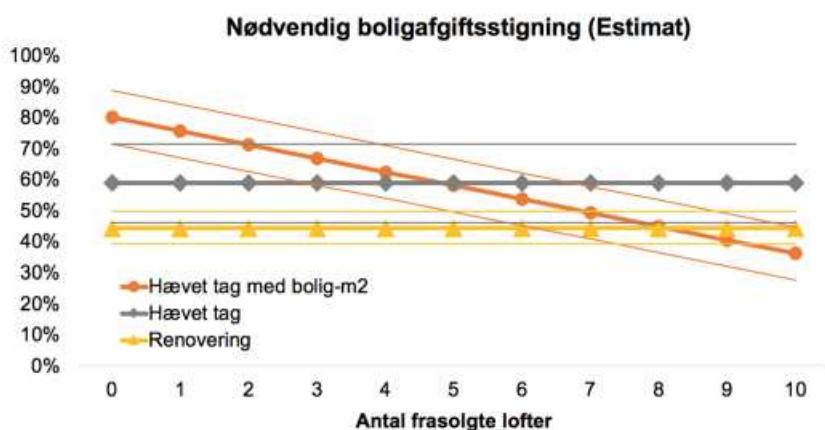
## Projektets retning (Udkast)



## Scenarierne (Udkast)

	Renovering	Tag uden boliger	Tag med boliger
Pris (boligafgiftsstigning)	+ ca. 45 %	+ ca. 60 %	+ ca. 55 % (Ved frasalg til 6 lejl.)
Risiko for uforudsete udgifter	Højere	Lavere	Lavere
Holdbarhed	Omdiskuteret	Lang	Lang
Mulighed for lavere pris pga. frasalg	Nej	(Ja - på sigt)	Ja
Kælderrenovering	Standard	Standard	Omfattende
Inddragelse af fællesarealer	Nej	Nej	Ja, pga. kælderrum
Isolering af 5. & 6. sal	Basal	Optimal	Optimal
Forøgelse af ejendomsværdi	Nej	Ja	Ja
Tag over hovedet	Ja ;-)	Ja ;-)	Ja ;-)

## Aktuelt prisoverslag (Udkast)



## Hva' så nu??

Skriv jeres ønsker til mere information om tagprojektet ned, og giv dem til bestyrelsen, så vi kan tage det med til den kommende ekstraordinære GF.

- Bestyrelsen sender materiale om tagscenarierne.
- Alle andelshavere danner sig en holdning.
- Ekstraordinær GF **inden sommerferien**, hvor vi stemmer om tagscenarierne.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lene Annette Nielsen

### Bestyrelse

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-385568646770

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-13 09:52:45Z

NEM ID 

## Jesper Gauger Rebel

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:70839997

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-06-13 09:57:59Z

NEM ID 

## Simon Graversgaard Thomsen

### Formand

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-802909600630

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-06-13 14:34:29Z

NEM ID 

## Trine Glud Munksgaard

### Bestyrelse

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-818085725432

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-16 15:45:46Z

NEM ID 

## Michael Kai Buus

### Bestyrelse

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-298448949877

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-16 19:51:04Z

NEM ID 

## Per Skou

### Bestyrelse

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-483618134311

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-17 12:01:43Z

NEM ID 

## Carl Philip Diderichsen

### Bestyrelse

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-247791344239

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-06-21 13:38:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KLJWL-EEVEF-DEH7M-07CZ8-EIXOM-4YEDH

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>