

## **Referat af ekstraordinær generalforsamling d. 29. juni 2021 i Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29**

Tirsdag den 29. juni 2021 blev der afholdt generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Forslag fra 5. sals beboernes byggegruppe bestående af 7 andelshavere om igangsættelse af projektering og udbud af en række byggearbejder, herunder ny tagkonstruktion, renovering af kældere og kloak mv. samt ændring af vedtægterne.

### Ad 1) Valg af dirigent og referent

Formanden kunne ved generalforsamlingen konstatere et meget flot fremmøde (inklusive fuldmagter) på i alt 50 medlemmer.

Som dirigent blev Jesper Rebel fra DEAS A/S valgt. Dirigenten kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig

Der var inden generalforsamlingen stillet et forslag om at dagsordenen kunne udvides med et forslag om en væsentligt ændret tilgang til tagprojektet, hvilket forslaget dirigenten afviste kunne anses som et alternativt forslag. Dirigenten opfordrede til, at man i stedet stillede forslaget til den kommende generalforsamling.

Dirigenten foreslog sig selv som referent, men kunne alene tilbyde at skrive et beslutningsreferat. Forslaget blev vedtaget, dog med Jann Scheuer som medreferent.

### Ad 2) Forslag

Formanden bød velkommen og ridsede kort historikken i projektet op. Bestyrelsen havde op til generalforsamlingen alene arbejdet med én model for udskiftning af taget, nemlig det scenarium som generalforsamlingen i 2019 havde valgt bestyrelsen skulle arbejde videre med: en tagkonstruktion med 6. sal.

Der forelå derfor ikke alternative projekter til afstemning, og disse projekter var ikke blevet belyst i den forudgående proces.

Dirigenten præciserede, at forslaget stilles af bestyrelsen (af indkaldelsen fremgår at 5. sals beboerne stillede forslaget).

Præciseringen skyldes at 5. salene ikke fuldt ud kunne forene sig med forslagetets præmisser. Årsagen til at bestyrelsen indtræder skyldes ikke at bestyrelsen ønsker at forslaget vedtaget eller det modsatte, men at bestyrelsen insisterer på at få afklaret sit mandat mht. det fremadrettede arbejde for konstruktion af et nyt tag.

### *Gennemgang af projektet*

Projektet blev først gennemgået af 5. sals beboernes taggruppe (en gruppe af 5. sals beboere med interesse for at udvide deres boliger), og herefter blev projektet yderligere gennemgået hvad angår dets arkitektoniske indhold af foreningens byggetekniske rådgiver Rasmus Stecher fra AI gruppen.

Gennemgangen af projektet (herunder 6.sals-projektet) affødte en del spørgsmål og diskussion.

Der blev fra forsamlingen spurgt til kælderen ifm. med 6. sals-projektet. AI svarede at kælderen vil blive gennemgribende renoveret, inklusiv reparation af kloakrør. En reparation af kloakrør vil dog under alle omstændigheder kunne udføres, og en stor fugtspærre vil kunne udskiftes.

Byggeudvalget pointerede at huset kan få "det gode tag" med den taggeometri, der er i dag. Foreningen får ikke et meget bedre tag med den taggeometri, der følger med 6.sals-projektet.

Det blev bemærket fra forsamlingen, at bestyrelsen og byggeudvalget har brugt mange penge og meget tid i arbejdet med 6.sals-projektet. Bestyrelsen og byggeudvalget svarede, at der er udført et opdrag bestemt af en generalforsamling. Rammerne var fastsat af foreningen, og byggeudvalget har der ud over lyttet til den byggefølgegruppe, som der har været fri adgang til for andelshaverne. Bestyrelsen og byggeudvalget mindede om, at den nærværende generalforsamling drejede sig om fremtid.

Bestyrelsen og byggeudvalget blev takket af forsamlingen for det kolossale arbejde, der var udført, med at projektere et fantastisk 6.sals-projekt.

#### *Skitse af et muligt alternativ*

AI havde på informationsmødet d. 16. juni fået i opdrag at skitsere et alternativt projekt og regne på økonomien i dette: et projekt uden konstruktion af 6. sale, der bevarer taget, som det er. AI skitserede projektet og understregede, at der var tale om en uforpligtende skitse.

AI oplyste at alternativet ikke ændrer husets taggeometri, som er uortodoks, men ikke problematisk.

Der blev spurgt fra forsamlingen, om det var muligt at foretage nødvendige efterisoleringer ifm. med det alternative projekt. Det blev bekræftet. Efterisolering forudsætter en minimal hævelse af taget.

Skitsen kunne ikke betragtes som en projektering, og den kunne ikke sættes til afstemning. Om der skal arbejdes i den retning, må besluttes på kommende generalforsamlinger.

#### *Sammenligning af økonomi i 6.sals-projekt og en alternativ løsning*

AI Gruppen og dirigenten fremlagde en sammenligning af økonomien i de to løsninger. Et forsigtigt estimat var at begge projekter ville medføre en øjeblikkelig stigning i boligafgiften på omkring 50 % hvis samtlige (10) andelshavere på 5. sal købte de nye 6. sals-boligarealer. 5 køb ville medføre en stigning på 70 %.

Der blev fra en andelshaver i forsamlingen udtrykt det synspunkt, at det er hensigtsmæssigt at holde andelskronen så lav som muligt. Bestyrelsen svarede at 1) andelskronen besluttet ved generalforsamlinger, den følger ikke automatisk af valuar-vurderinger o.l. 2) det er uforudsigeligt, hvordan andelskronen vil kunne sættes efter udskiftningen af tag.

#### *Angående kælder*

Der var en diskussion af kælderen. Det blev fra forsamlingen og formanden bemærket, at den er fugtig og ubrugelig i visse områder. Bærende jern er gennemrustne, der er store huller i væggene, vand på gulvet osv.

Der var enighed i forsamlingen om, at det har høj prioritet at renovere kælderen, uanset hvilken tagløsning der bliver valgt. Vigtigheden af renovation af kælderen fremgår også af den vedligeholdelsesplan, foreningen har modtaget fra sine rådgivere.

#### *Angående det eksisterende tag*

Byggeudvalget fremhævede, at der er risiko for alvorlig personskade i forbindelse med nedfald af skiferplader og sten fra det eksisterende tag. Det er en uholdbar situation. Det blev også nævnt, at der trænger meget vand ind.

#### *Angående foreningens forpligtelser som boligejere*

Det blev påpeget af dirigenten, at det ovennævnte relaterer til foreningens ansvar som boligejer. Foreningen er forpligtet til at vedligeholde huset. Der er fremstillet en vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen vil præsentere på en kommende generalforsamling. Det blev understreget, at foreningen nødvendigvis må træffe beslutninger om foranstaltninger, vedligeholdelse m.m. i henhold til denne.

Det blev oplyst af bestyrelsen at vedligeholdelsesplanen indeholder reovering af tag og kælder. Udskiftning af vinduer er også et emne. Det vil være naturligt at foretage arbejde i højden, mens stilladserne til tagprojektet er sat op.

#### *Afstemninger*

Inden dirigenten gennemgik de foreslåede vedtægtsændringer (klokken havde passeret 22.00 på dette tidspunkt) foranledigede dirigenten en vejledende (skriftlig) afstemning for at vurdere om der var årsag til at gennemgå de foreslåede vedtægtsændringer.

Resultatet var at et klart mindretal kunne forestille sig at stemme for det foreslåede 6.sals projekt. (11 andelshavere), og hele 38 ud af 50 stemmer kunne forestille sig at stemme imod forslaget.

Dirigenten konstaterede derfor, at projektet sandsynligvis ikke ville få den fornødne opbakning da vedtægtsændringerne antageligt ikke ville ændre på billedet, og gik derfor direkte til den egentlige (ligeledes skriftlige) afstemning.

Forslaget blev forkastet. Stemmedelingen blev således:

11 stemte for  
38 stemmer imod  
1 stemmer undlod at stemme

#### *Efterfølgende*

Efter afstemningen konkluderede bestyrelsen og byggeudvalget:

Det er nu besluttet at der ikke skal arbejdes videre med projektering af et tag med boliger på 6. sal. Foreningen ligger ikke inde med en projektering af den tagkonstruktion der skal arbejdes videre med.

En sådan skal – hvis en kommende generalforsamling beslutter det – fremstilles. Det skal besluttes på en kommende generalforsamling hvad der skal arbejdes videre med. Man skal naturligvis regne med at en projektering koster penge.

Forsamlingen bakkede op om dette, og 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Signe Grejsen Nissen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-553905095919

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-10-07 06:21:52 UTC

NEM ID 

## Anders Flygge Juul

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-292566398788

IP: 193.3.xxx.xxx

2021-10-07 07:12:28 UTC

NEM ID 

## Kurt Kjærgaard Christensen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-196194764845

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-07 09:39:28 UTC

NEM ID 

## Jann Bredvad Scheuer

### Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-508880746839

IP: 130.226.xxx.xxx

2021-10-07 12:55:51 UTC

NEM ID 

## Jann Bredvad Scheuer

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-508880746839

IP: 130.226.xxx.xxx

2021-10-07 12:55:51 UTC

NEM ID 

## Lene Annette Nielsen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-385568646770

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-07 18:31:45 UTC

NEM ID 

## Jesper Gauger Rebel

### Referent

Serienummer: CVR:20283416-RID:70839997

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-10-09 16:35:20 UTC

NEM ID 

## Jesper Gauger Rebel

### Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:70839997

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-10-09 16:35:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W1XDA-DZHXY-57A6K-ZEENQ-PZZ12-Z4A0K

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.”

## Michael Kai Buus

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-298448949877

IP: 37.35.xxx.xxx

2021-10-12 11:52:39 UTC

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>