

## REFERAT

### A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E – ordinær generalforsamling

Mødested: Krypten under koncertkirken, Blågårds Plads 6A, 2200 København N Mødedato: 16 september 2021, kl. 18:00

Fremmødte: Der var repræsenteret 38 af foreningens 55 andele. Heraf var 9 repræsenteret ved fuldmagt.

#### Dagsorden

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdifastsættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen (herunder fastlæggelse af andelskrone).
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen
6. Valg af administrator og revisor
7. Eventuelt

#### 0. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Emil Hvilsom fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslagene om vedtægtsændringer skulle vedtages med kvalificeret flertal jf. vedtægternes §26, stk. 2. Da mindst 2/3 af foreningens samlede antal medlemmer var til stede på generalforsamlingen, kunne forslag om vedtægtsændringer vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Dirigenten noterede, at generalforsamlingen ikke var afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse om afholdelse inden udgangen af april måned, som følge af COVID-19. Der kom ingen indsigelser hertil.

#### 1. Bestyrelsens beretning.

Vedlagt.

Beretningen blev taget til efterretning. Efter beretningen blev der givet vin og blomster til den afgangende formand, og der var en stor og langvarig applaus fra forsamlingen.

## **2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdifastsættelse samt godkendelse af årsregnskab og værdifastsættelsen**

Emil Hvilsom fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2020. Regnskabet viste et resultat på kr. 242.075 efter betaling af afdrag på foreningens prioritetsgæld på kr. 186.258. Årets resultat var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2020 udgjorde kr. 184.310.404 inkl. reserver. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurderingen fra 2019 til en maksimal andelskrone på 320 (sidste år 320).

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Generalforsamlingen anmodede om, at andelskronen blev taget til adskilt godkendelse fra årsrapporten, da der var delte meninger om den foreslåede andelskrone. Der var en længere debat om værdifastsættelse, hvor der blev ført argumenter for og imod stigning i andelskronen.

Der blev stillet forslag om en andelskrone på 350, hvor 25 af de fremmødte stemte imod.

Andelskronen på 320 blev godkendt.

## **3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning eventuel ændring af boligafgiften.**

Emil Hvilsom fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021, herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Det fremlagte budget for 2021 blev enstemmigt godkendt som nedenstående (nøgletal).

### **BUDGET 2021**

#### **INDTÆGTER**

Indtægter 2.043.000

**INDTÆGTER I ALT 2.043.000**

#### **UDGIFTER**

Ejendomsskatter og afgifter 585.000

Forsikringer og abonnementer 139.000

Ejendomsdrift 151.000

Administrationshonorar 124.000

Øvrige administrationsomkostninger 152.000

Vedligeholdelse 300.000

Større vedligeholdelsesarbejder 3.030.000

Finansielle udgifter 96.000

Skat 30.000

**UDGIFTER I ALT 4.607.000**

**DRIFTSRESULTAT -2.564.000**

Prioritetsafdrag 187.000

**ÅRETS RESULTAT -2.751.000**

#### **4. Forslag.**

Forslagene i deres fulde ordlyd er vedlagt referatet.

Forslag 3 og forslag 7, blev behandlet først af hensyn til foreningens rådgiver AI, som var deltagende på generalforsamlingen.

##### **Forslag 3 Byggeprojekt**

Foreningens byggetekniske rådgiver fra AI, Rasmus Stecker, gennemgik en plan for projektet inddelt i 4 faser, som løber fra efteråret 2021 – foråret 2022. Faserne er opdelt således: 1) Undersøgelser 2) Projektering 3) Udbud og kontrahering 4) Udførelsesfase. Det blev skønnet at byggeriet kunne begynde omkring marts - under optimale forhold og med forbehold for uforudsete forhindringer: mangel på håndværkere m.m.

AI vil udarbejde udbudsmateriale til behandling på en ekstraordinær generalforsamling i slut november, hvor der medtages en variant A, som er en udskiftning af taget efter en relativt simpel model, og en variant B, hvori der indgår en udnyttelse af fællesarealer som har en højere kvalitet og er til hele foreningens gavn. Som et eksempel blev nævnt kontorer til fælles brug.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at AI under alle omstændigheder ville arbejde videre med projekteringen, uanset generalforsamlingens udfald. Der skulle uanset hvad projekteres et nyt tag. Bestyrelsen ønskede dog en tilkendegivelse fra generalforsamlingen af hvorvidt der var stemning for, at AI gik videre med projektet som det er beskrevet ovenfor (variant A og B) og udarbejdede udbudsmateriale.

Der var en længere debat om byggeprojektet og forskellige løsninger. Det blev fra forsamlingen påpeget, at der var vedligeholdelsesopgaver på ejendommen (herunder udskiftning af tag), som skulle udføres inden for den nærmeste fremtid, af hensyn til bestyrelsesansvar og alles velbefindende. I den forbindelse blev der fra forsamlingen spurgt til om tagprojektet kunne fremskyndes. AI svarede at ingen af faserne i den ovenfor skitserede plan kunne fremskyndes eller forkortes. Der er et forhold mellem arbejdstempo og kvalitet, og der er en kritisk grænse som planen forholder sig ansvarligt og tidsmæssigt optimalt til. AI kunne ikke anbefale en yderligere komprimering.

Forsamlingen udtrykte interesse i en projektering af en mere kvalitativ udnyttelse fællesarealerne til fælles gavn.

Forsamlingen udtrykte også skepsis i forhold til om dette ville medføre en komplicering af beslutningsprocessen på den ekstraordinære generalforsamling og en forsinkelse af tagprojektet. Det blev i den forbindelse understreget af bestyrelsen og AI at uanset hvilket tagprojekt der udførtes, kunne dette ikke gøres hurtigere end det ovenfor beskrevne. Byggeriet kunne under alle omstændigheder, uanset hvilket byggeprojekt der udførtes, tidligst begynde omkring marts 2022.

##### **Forslag 7 Byggeprojekt: et simpelt tag**

Forslag 7 omhandlede også taget. Forslagsstillerne motiverede deres forslag. Som motivation blev det fremhævet at der ikke ville skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling i november 2021 med udbudsmateriale fra AI.

Dirigenten spurgte til de økonomiske konsekvenser som ikke var belyst i forslag 7, hvortil der blev svaret at omkostningerne bedømt ud fra tidligere udbudsmateriale kunne ligge i omegnen af 8-10 mio. kr.

Efter en længere diskussion lukkede dirigenten debatten ned. Generalforsamlingen ønskede at tage forslag 3 til afstemning. Afhængigt af afstemningens udfald, ville forslag 7 blive forkastet/vedtaget.

Forslag 3 blev sat til afstemning, 4 stemte imod, og forslag 3 blev derfor

vedtaget. Forslag 7 blev forkastet grundet ovenstående.

Der var herefter en kort pause, hvor andelshaverne fik mulighed for at snakke sammen over et stykke smørrebrød.

### **Forslag 1 vedtægtsændring §29, stk. 1. vedrørende formandskab**

Det var ved generalforsamlingens indledning, slået fast, at minimumskravet om antal fremmødte jf. vedtægternes §26, stk. 2, var opfyldt, hvorfor forslag om vedtægtsændringer kunne vedtages såfremt det opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Forslag 1 og forslag 6 blev behandlet samtidigt, da forslagene begge omhandlede vedtægts §29, stk. 1. De havde dog forskellige nedslag i vedtægtsens formulering. Forslag 1 omhandlede formandskab, og forslag 6 omhandlede antal bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen motiverede sit forslag, forslag 1. Forslaget til vedtægtsændring var motiveret i det forhold at bestyrelsen ønskede mulighed for at foretage en mere præcis aftale om arbejdsfordelingen i bestyrelsen, og herunder ikke mindst med mulighed for at tage vægten af formandens arbejde og forpligtelser.

### **Forslag 6**

Forslagsstiller til forslag 6 var ikke til stede, hvorfor dirigenten spurgte, om der var andre som ønskede at motivere forslaget. Dette var ikke tilfældet.

Generalforsamlingen tilsluttede sig ikke at samle forslagene i ét samlet forslag, hvorfor forslagene blev taget til afstemning hver for sig.

Forslag 1 blev taget til afstemning, og 1 stemte imod, og forslag 1 blev derfor vedtaget. Forslag 6 blev forkastet grundet ovenstående.

### **Forslag 2 vedtægtsændring vedrørende fuldmagt til din nabo**

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Forslag 4 affaldsskuret og "baghaven"**

Der var ikke tale om et reelt forslag, men en gennemgang af et projekt i gården. Der blev derfor ikke foretaget nogen afstemning. Forhandlingerne om projekteringen pågår pt. i gårdlauget. Forsikringsselskabet kræver i forbindelse med dækning af skaden, at der foretages mere end en genopførelse af det nedbrændte skur. Et nyt skur skal indeholde flere og nye funktioner. Det gjorde det gennemgåede i rigt mål.

### **Forslag 5 Maling af opgange**

Bestyrelsen motiverede sit forslag. Det handlede om et kvalitetsløft af foreningens trappeopgange, som er meget nedslidte.

Det blev gjort klart, at forslaget omhandlede at afsætte yderligere kr. 100.000 i de allerede afsatte kr. 310.000 til maling af opgangene i budgettet for 2022.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Forslag 6 vedtægtsændring §29.1 om antal medlemmer**

Forslaget blev behandlet og forkastet som følge af vedtagelsen af forslag 1, se ovenfor.

### **Forslag 7 et simpelt tag**

Forslaget blev behandlet og forkastet som følge af vedtagelsen af forslag 3, se ovenfor.

## **5. Valg til bestyrelsen**

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Anine Hagemann Andel 19 på valg i 2023

Lene Annette Nielsen Andel 57 på valg i 2023

Anders Flygge Juul Andel 31 på valg i 2023

Kurt Kjærgaard Christensen Andel 5 på valg i 2022

Michael Kai Buus Andel 42 På valg i 2022  
Signe Grejsen Nissen Andel 53 På valg i 2022  
Jann Scheuer Andel 9 På valg i 2022

Anna Paldam Folker, suppleant Andel 4 På valg i 2022  
Birgit Larsen Skou, suppleant Andel 52 På valg i 2022

### **Bestyrelsens konstituering**

På bestyrelsesmøde den 27. september blev Signe Grejsen Nissen valgt som forkvinde for foreningen.

### **6. Valg af administrator og revisor**

Der var genvalg af DEAS A/S som administrator.

Der var genvalg af revisionsfirmaet Niels Harder A/S som revisor.

### **7. Eventuelt**

Generalforsamlingen blev afsluttet med en stor applaus til den afgående formand, hvorefter dirigenten hævede generalforsamlingen. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:28.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, af dirigenten og hele bestyrelsen jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.



# 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.”

## Jann Bredvad Scheuer

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-508880746839

IP: 130.226.xxx.xxx

2021-10-05 13:01:19 UTC

NEM ID 

## Kurt Kjærgaard Christensen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-196194764845

IP: 81.7.xxx.xxx

2021-10-05 13:03:29 UTC

NEM ID 

## Signe Grejsen Nissen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-553905095919

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-05 19:14:54 UTC

NEM ID 

## Lene Annette Nielsen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-385568646770

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-05 20:29:23 UTC

NEM ID 

## Emil Hvilsum

### Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:49398556

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-10-06 05:15:34 UTC

NEM ID 

## Emil Hvilsum


### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:49398556

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-10-06 05:15:34 UTC

NEM ID 

## Anders Flygge Juul

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-292566398788

IP: 193.3.xxx.xxx

2021-10-06 07:21:52 UTC

NEM ID 

## Anine Marie Birnbacher Hagemann

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-235333546228

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-07 14:03:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 78BCK-2K7Q6-2J7TC-LAOLY-EB4Q0-YIE41

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 registreret, 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 10:50:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 78BCK-2K7Q6-2J7TC-LAOLY-EB4Q0-YIE41

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>