

Referat af ekstraordinær generalforsamling

i A/B Blågårdsgade 29, 29A-E

**Afholdt onsdag den 24. august 2022 kl. 19.00 i Krypten,
koncertkirken, Blågårds Pl. 6A, 2200 København**

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Præsentation af projekt om nyt tag og kælder.
3. Bestyrelsen forslag om at der stemmes om projekt vedr. nyt tag og kælder samt økonomi heri som beskrevet i notat udarbejdet af bestyrelsen omkring projekt.

Michael Kai Buus og Anine Hagemann fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 45 lejligheder (heraf 16 ved behørig fuldmagt) ud af 55 andelslejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen. Det fremmødte antal svarede til ca. 81,8% af samtlige andelshavere i foreningen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Patrick Kuklinski fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent med Jann Scheuer som supplerende referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, da der var over 2/3 af medlemmerne til stede jf. vedtægternes § 26, stk. 2.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 2 Præsentation af projekt om nyt tag og kælder

Foreningens rådgiver Rasmus Stecher fra AI redegjorde indledningsvis for projektet og oplyste herunder bl.a. at tegningerne er et udtryk for hvordan tagkonstruktionen kan se ud og ikke hvordan den præcis kommer til at se ud hvis projektet vedtages. Såfremt projektet bliver godkendt vil der også kunne søges om mulige tilskud. Det er der dog stor usikkerhed omkring, da der kan søges i nogle særlige puljer og tilskud kan være forskellige efter poster i projektet. Dirigenten opfordrede til at forsamlingen ikke tager beslutninger ud fra det perspektiv.

Rasmus Stecher viste en projektplan for projektet. Der vil formentlig gå op til 3 år før taget står færdigt.

Rasmus Stecher oplyste at myndighederne forventeligt vil være 10-12 måneder om at vurdere projektet. Selve byggefasen kan vare mindre end et år.

Ad. 3 Bestyrelsen forslag om at der stemmes om projekt vedr. nyt tag og kælder samt økonomi

Dirigenten gennemgik lånescenarierne. Han bemærkede indledningsvis, at kreditforeninger kan vurdere bygningens værdi væsentligt anderledes end foreningens valuar.

Han påpegede desuden, at foreningens belåning er usædvanligt lav. Dertil blev det bemærket at boligafgiften også er meget lav ift. sammenlignelige foreninger. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den også var splittet omkring de fire forslag og hvordan et projekt skulle finansieres, så bestyrelsen kunne ikke komme med en klar anbefaling.

Der blev spurgt fra salen, om der er nogle bestemte lånetyper andelsboligforeninger vælger mest. Dirigenten svarede, at han ofte brugte risikospredning som princip, men han anbefalede også at fokusere på boligafgiften, ligesom det også var vigtigt at se på hvad der skulle lånes penge til. Han frarådede bestemt i at spekulere i renten og anbefalede altid at man forholdte sig til det man vidste nu. Har man en forventning om at renten stiger, så bør man lukke finansieringen, da man ved hvad prisen er nu og ikke hvad den ellers kan udvikle sig til. Skulle renten senere falde, vil man kunne gå i en lavere rente, mens man modsætningsvis ved at vente kan blive overrasket over en endnu højere og dermed dyrere rente.

Der var nogen diskussion om det rimelige i, at man overlod en gældsbyrde (ved 30-årigt afdragsfrit lån) til kommende andelshavere. Det blev i den forbindelse påpeget, at det er fuldkommen umuligt at forudsige, hvordan den gæld kan håndteres til den tid og hvad renten vil være på.

Det blev påpeget fra forsamlingen, at boligafgiften er indvirkende på det månedlige budget, som interesserer bankerne ifm. ydelse af lån. Det er et argument for at vælge løsning 1b (den billigste). Det blev også påpeget, at andelsbeviserne bliver mere værd (dvs. at andele kan sælges dyrere), hvis bygningen stiger i værdi (som den måske ville gøre med en ny tagterrace). Det er et argument for at vælge løsning 2a.

Dirigenten påpegede at de store stigninger man så ind i på boligafgiften skyldes, at foreningen ikke løbende har reguleret boligafgiften nok over årene, fra det lave niveau den befinder sig på, og derfor ser man nu ind i en høj stigning i boligafgiften ved godkendelse af en af projekterne.

Der blev spurgt fra forsamlingen, om det beløb, der bruges på tagprojektet, vil afspejles en-til-en i valuarvurderingen. Dirigenten svarede, at dette ikke kan forudsiges. Det afhænger blandet af, hvad der vurderes at være en forbedring af bygningen og hvad der vurderes at være vedligeholdelse, samt hvordan ejendomsmarkedet og renten i øvrigt udvikler sig.

Dirigenten påpegede adskillige gange undervejs, at foreningen står i en superkompleks situation. Der er usædvanligt mange ubekendte faktorer. Men det gjaldt om at komme fremad nu – bygningen skal have et nyt tag pga. den dårlige stand.

Efter afklaring af supplerende spørgsmål fra forsamlingen og en god konstruktiv dialog omkring de forskellige byggetekniske løsninger og finansieringsmuligheder, blev det besluttet at gå videre til afstemning.

Dirigenten samlede op på det der skulle stemmes om og oplyste at da der var usikkerhed om hvad der var størst tilslutning til, så burde man starte med det mest omfangsrige og dyre projekt først (det mest vidtgående forslag).

Da der ikke var indvendinger herimod blev det første af nedenstående 4 løsninger sat til afstemning:

1. Variant 2 A til kr. 35.209.688 der finansieres med 50% fast rente på pt. 4% over 30 år og med afdrag samt 50% Flexlife 30 årigt låneprodukt med rente på pt. 4% (uden afdrag).
2. Variant 2 A til kr. 35.209.688 der finansieres med 100% Flexlife 30 årigt låneprodukt (uden afdrag) og med rente på pt. 4%.
3. Variant 1 B til kr. 29.400.313 der finansieres med 50% fast rente på pt. 4% over 30 år og med afdrag samt 50% Flexlife 30 årigt låneprodukt (uden afdrag) og med rente på pt. 4%.
4. Variant 1 B til kr. 29.400.313 der finansieres med 100% Flexlife 30 årigt låneprodukt (uden afdrag) og rente på pt. 4%.

Resultatet var at der kun var 5 for løsning nr. 1, mens de resterende 40 var imod løsningen.

Dirigenten gik derefter videre til løsning nr. 2. Afstemningen udmøntede sig i at der kun var 12 for den anden løsning, mens de resterende 33 var imod løsningen.

Dirigenten gik derefter videre til løsning nr. 3. Afstemningen udmøntede sig i at der kun var 12 for den tredje løsning, mens de resterende 33 var imod løsningen.

Dirigenten gik derefter videre til løsning nr. 4. Afstemningen udmøntede sig i at der var 34 for den fjerde og sidste løsning, mens de resterende 11 var imod løsningen. Den sidste løsning blev dermed godkendt med ca. 75% af de repræsenterede medlemmer og dermed endeligt vedtaget iht. vedtægternes § 26, stk. 2.

Bestyrelsen er hermed bemyndiget til at:

- Gennemføre et projekt vedr. nyt tag og kælder i variant 1 B og med en samlet budgetramme på kr. 29.400.313.
- Projektet finansieres ved anvendelse af kr. 3 mio af foreningens opsparede formue, mens resten finansieres ved optagelse af realkreditlån der blev godkendt til et 100% flexlife lån med 30 års løbetid uden afdrag og en fast rente.
- Da det blev besluttet at projektet finansieres med et flexlife lån, skal det til referatet, efter aftale med kreditforeningen noteres, at lånet optages som et fastforrentet lån med op til 30 års afdragsfrihed, og maksimal restgæld ved udløb. Foreningen gøres særligt opmærksom på at Flexlife med 30 års afdragsfrihed begrænser belåningsgraden til 75% samt at kreditforeningen kan forlange at der afdrages på lånet hvis belåningsgraden overstiger 75% 2 år i træk.
- Hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen

omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånet, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet.

- kunne optage lån helt eller delvist før projektet sættes i gang.
- Opkræve stigning i boligafgiften overfor andelshaverne når der optages lån til projektet, uanset dette sker før projektet startes op. Årsagen hertil skyldes, at foreningen efter optagelse af lån skal betale en højere ydelse og derfor skal medlemmerne opkræves stigningen i boligafgiften for at kunne nå at spare op til den større ydelse på kommende lån. Ændring i boligafgiften fastsættes endeligt ved låneoptagelsen og beregning af hvordan ydelsen påvirker foreningens drift ud fra de skitserede parametre i nærværende oplæg. Bestyrelsen er forpligtet til at orientere foreningens medlemmer omkring ændring i boligafgiften pr. lejlighed når denne kendes og inden foreningens medlemmer opkræves stigningen.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og bygherrerådgiver, samt byggesagsadministrator vedrørende administrative, økonomisk og juridisk rådgivning i forbindelse med projektet.
- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter, samt tilpasse projektet hvis økonomien bliver dyrere end budgetteret.
- Såfremt låne markedet skulle ændre sig og der bl.a. ikke kan optages det til projektet vedtagne lån eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling ca. kl. 21.00.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument af foreningens bestyrelse og dirigenten/referent jf. vedtægternes § 27.

Lene Annette Nielsen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Blågårdsgade 29, 29A-E
PID: 9208-2002-2-385568646770
Tidspunkt for underskrift: 30-08-2022 kl.: 21:59:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kurt Kjærgaard Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Blågårdsgade 29, 29A-E
PID: 9208-2002-2-196194764845
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2022 kl.: 15:05:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jann Bredvad Scheuer

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Blågårdsgade 29, 29A-E
PID: 9208-2002-2-508880746839
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2022 kl.: 15:23:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anine Marie Birnbacher Hagemann

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Blågårdsgade 29, 29A-E
PID: 9208-2002-2-235333546228
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2022 kl.: 20:38:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Flygge Juul

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Blågårdsgade 29, 29A-E
PID: 9208-2002-2-292566398788
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2022 kl.: 16:27:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Kai Buus

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Blågårdsgade 29, 29A-E
PID: 9208-2002-2-298448949877
Tidspunkt for underskrift: 01-09-2022 kl.: 08:13:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anna Paldam Folker

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Blågårdsgade 29, 29A-E
PID: 9208-2002-2-807435748741
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2022 kl.: 11:13:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Patrick Jan Kuklinski

Som Dirigent
På vegne af Cobblestone A/S
RID: 95747740
Tidspunkt for underskrift: 30-08-2022 kl.: 21:38:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Patrick Jan Kuklinski

Som Referent

På vegne af Cobblestone A/S

RID: 95747740

Tidspunkt for underskrift: 30-08-2022 kl.: 21:38:59

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ef9de9gSgQy248290467