

Referat af Ordinær Generalforsamling 26. april 2023 i AB Blågårdsgade 29, 29 A-E

Bestyrelsens beretning

Slides med overskrifter og stikord til bestyrelsens beretning er vedlagt referatet. Indeholder også slides om byggeprojektet aka renovationsprojektet.

Byggeprojektet har været og bliver frem over bestyrelsens højest prioriterede og mest ressourcekrævende opgave. Den behandlede særskilt på generalforsamlingen.

Dirigent og referent vælges, indkaldelsen godkendes osv.

De nye beboere bydes velkommen.

Der har været forhandlinger med Diamond Slice om udlejning af erhvervslokalerne til venstre set fra Blågårdsgade (førhen Blå Galleri). Men lokalerne sættes nu til leje i almindeligt udbud. Parterne var for langt fra hinanden, foreningen forudsatte en tidsbegrænset kontrakt.

Det er store lokaler: 127 m2 med kælder over ståhøjde. 18.000 -ish i leje månedligt.

Morph (butik længst til højre i bygningen) har været udsat for hærværk: Smadring af rude ud mod Blågårdsgade. Der er monteret nyt glas.

Foreningen har skiftet VVS til Bøgelund A/S. Bøgelund A/S er også vores døgnvagt. Der er kontaktoplysninger på foreningens hjemmeside.

Der er skiftet to ventilatorer. Bestyrelsen har ingen planer om at iværksætte en generel udskiftning på denne side af byggeprojektet.

Det er planen at der bliver udført en afmærkning af vand- og varmeventiler i kælderen, så alle beboere kan identificere og lukke hhv. åbne de stigstrengene der fører til deres andel/opgang.

Bestyrelsen vil arbejde for at lægge tegninger af VVS-installationer op på foreningens hjemmeside. Indtil det er sket, kan man finde tegninger af bygningen og dens installationer, herunder VVS, i et offentligt tilgængeligt arkiv (søg "byggesagsarkiv" på nettet). De tidligste tegninger og papirer er fra 1910, og de går frem til i dag. Bestemt et besøg værd!

Bemærkning angående faldstammer. Hvis der kommer vand op af vask eller toilet: vand kommer ovenfra! Få brugere ovenover i opgangen til at standse brug øjeblikkeligt indtil VVS er udført!

Når der sker den slags, så meld begivenheden ind til bestyrelsen. Bestyrelsen vil gerne have et overblik.

Bestyrelsen har haft en lift inde i indre gård. Nedfaldne tagplader er blevet fjernet.

Tre andelshavere har deltaget i et møde i forbindelse med pilotprojektet *Lokal indsatsgruppe i Blågårdsgade* afholdt af Københavns Kommune.

Mødet handlede om uro o.l. i gaden, blandt andet om indretning af gadeservering. Der er kaotiske tilstande i den ende af Blågårdsgade der vender op imod Nørrebrogade.

På mødet var der fra kommunen et ønske om dannelse af en indsatsgruppe. En af foreningens deltagere understregede vigtigheden af at vi er med og tager ansvar i den forbindelse.

Det blev fortalt fra forsamlingen at der i foråret har været begået hærværk mod det cirkustelt der hvert år stilles op til underholdning for børn, så teltet måtte tages ned. Det blev foreslået at andelshaverne er hurtige til at kontakte politiet fra tid til anden.

Der er ”megen aktivitet” i baggården. Beboerne i stueetagen med udgang til baggården fortalte at det er svært, hvis ikke ligefrem ubehageligt, at tale med rødderne når man bor i stueetagen. Andre beboere (mere på afstand) må gerne tage affære.

Bestyrelsen henstillede til at kontakt til Dan Hove altid går igennem bestyrelsesmailen. Dan har et meget begrænset timeantal i foreningen, og der er behov for at styre centralt hvad han arbejder med.

Anine arrangerer igen en havedag i juni, der kommer sedler op.

Byggeprojekt

Se vedlagte slides.

Rasmus fra AI – foreningens arkitekt – orienterer om vores renoveringsprojekt (dvs. byggeprojekt).

Der er to projektplaner i gang. Det ene er det projekt der er vedtaget på generalforsamlinger i løbet af de sidste år. Det andet projekt er en udvidelse af dette, således at der også søges støtte i en byfornyelsespulje.

Foreningens projekt er i to omgange ”gået videre” i ansøgningsprocessen. Næste skridt er at indsende et demonstrationsprojekt.

Foreningens ansøgning til byfornyelsen indeholder fire delprojekter:

- Udskiftning af vinduer i stedet for maling og fugning af de eksisterende, som er i slutningen af deres livscyklus
- Istandsættelse af facader og maling af bygningen, bagvanterne undtaget (dvs. murene ind mod naboerne i nr. 27 og 31).
- Efterisolering af bagvanterne. Dette er demonstrationsprojektet.
- Renovering af kloak så regnvand separeres.

Ingen af de fire delprojekter figurerer i det eksisterende byggeprojekt. Hvis foreningen opnår støtte, vil forskellen i pris på det eksisterende og det udvidede byggeprojekt være helt minimal, jf. vedlagte procesplan.

Det vil være uhyre attraktivt at opnå støtte fra byfornyelsespuljen fordi byggeprojektet så vil inkludere forhold fra foreningens vedligeholdelsesplan.

Ansøgningsprocessen vil forsinke vores byggeri i størrelsesorden 2 måneder, jf. vedlagte procesplan.

Der bliver spurgt fra forsamlingen om projektet indeholder større vinduer eller franske altaner o.l. i bagvanten ind mod nummer 31. AI svarede at det gør projektet ikke, og at det vil være uhensigtsmæssigt at inkludere tiltag som helt sikkert ikke vil kunne få tilskud fra byfornyelsespuljen.

Byggegruppen opfordredes ved afstemning med et betydeligt flertal til at arbejde videre med ansøgningsprocessen angående tilskud fra byfornyelsespuljen.

Beretningen godkendtes.

Regnskab

Regnskabet godkendtes. Der blev vedtaget en uændret andelskrone på 350.

Budget

Budgettet balancerer under den forudsætning at foreningen ikke budgetterer med vedligeholdelse i den størrelsesorden foreningen plejer at gøre.

Bestyrelsen redegør for nødvendigheden i at boligafgiften de kommende år sættes op som følge af almindeligt stigende priser i samfundet. Der bliver ikke tale om drastiske stigninger som den foreningen oplevede ved årsskiftet. Formålet er alene at få budgetterne til at balancere. Det drejer sig om omkostninger til driften af bygningen som ikke relaterer til de igangværende byggeprojekter.

Bestyrelsen peger også på at der er punkter i vedligeholdelsesplanen som vil medføre udgifter for foreningen i fremtiden. Der gøres fra forsamlingen opmærksom på at kælderen kræver kritisk vedligeholdelse.

Budgettet blev vedtaget.

Indkomne forslag

Simon Thomsen og familie stillede forslag om at måtte købe tagrummet over deres lejlighed. Forslaget kunne ikke sættes til afstemning i den nærværende form (hvad der på forhånd var afklaret med DEAS), men det blev accepteret at Simon kunne få en tilkendegivelse fra forsamlingen med hensyn til at arbejde videre med forberedelsen af projektet, herunder at dokumentere at indretning af tagrummet til beboelse er lovlig, at projektet lader sig indpasse i den vedtagne plan for tagrenovationen (inklusive tekniske installationer), økonomien (bl.a. kvadratmeterpris) og tidsaspektet (dvs. at projektet ikke forsinkes det generelle renovationsprojekt). Det blev stillet som et særskilt krav at Simon taler med de øvrige femtesalsandelshavere om ideen.

Spørgsmålet affødte en engageret og omfattende diskussion. Herunder refereres væsentlige synspunkter.

Et meget gennemgående synspunkt var at Simon og families projekt var meget sympatisk, forståeligt osv.

Fra forsamlingen blev det nævnt at "fordi alle skal have opfyldt deres drøm, må ingen få opfyldt deres drøm". Synspunkt blev nævnt flere gange – i forskellige formuleringer.

Der var megen kritik af forslaget. Det blev fremhævet som et problem at foreningen har brugt lang tid og betydelige ressourcer på at vedtage et tagrenovationsprojekt som helt specifikt ikke indeholder beboelse på 6. sal og flytning af pulter til kælderen.

Det blev fremhævet som problematisk at fællesarealer inddrages til brug/ejendom for enkelte/en lille gruppe andelshavere.

Denne mulighed skal retfærdigvis tilbydes alle femtesalsandelshavere. Forslaget kan danne en præcedens som vil være besværlig både at håndtere og realisere.

Flere deltagere mente at det var naivt at tro at projektet ikke vil forlænge/komplicere/fordyre det vedtagne tagreoveringsprojekt.

Forsamlingen gav med 22 stemmer ud af 36 en positiv tilkendegivelse. Konklusionen var at det ikke ville være meningsløst at Simon og familie fortsatte deres undersøgelser.

Det blev bemærket at en egentlig vedtagelse af et færdigt forslag om projektet vil kræve vedtagelse af et "kvalificeret flertal" dvs. mindst 2/3 flertal på en generalforsamling hvor mindst 2/3 af andelshaverne deltager.

Valg til bestyrelsen

Fortsættende medlemmer:

Lene Annette Nielsen

Anna Paldam

Jann Scheuer

Michael Buus

Kurt Kjærgaard Christensen

Nye medlemmer:

Andreas Relster (nyt medlem)

Anders Bilberg (nyt medlem)

Suppleanter:

Trine Glud Munksgaard

Søren Riis-Vestergaard

Administrator og revisor

Genvalg

Efter referatets afslutning

På det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen blev Anders Bilberg valgt som formand for foreningen.

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.”

Nicolaj Rübot Boje

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-05-30 06:38:01 UTC



Andreas Relster

Bestyrelse

Serienummer: 7a172711-a1df-42d5-9c89-ce37ab25353e

IP: 195.137.xxx.xxx

2023-05-30 07:37:41 UTC



Anders Bilberg

Formand

Serienummer: d807fb44-c07f-474a-ba38-3e479dc9aa4e

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-05-30 08:55:04 UTC



Anna Paldam Folker

Bestyrelse

Serienummer: f0a7769a-d42d-4c3e-b343-89a890879a98

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-05-30 12:34:05 UTC



Lene Annette Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: 1aac50e8-ab18-4352-a383-fc5d91b8012b

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-05-31 07:57:20 UTC



Jann Bredvad Scheuer

Referent

Serienummer: c0a74fce-4fb2-4e7e-90be-6c80b3114521

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-06-01 09:29:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: V5HOX-YFM17-U6LG2-XE152-6OM2E-GK3GC

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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: c0a74fce-4fb2-4e7e-90be-6c80b3114521

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-06-01 09:29:36 UTC



Kurt Kjærgaard Christensen

Bestyrelse

Serienummer: 9b7e99f1-c968-4f9d-bc69-c3756d58a2cc

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-08 12:31:50 UTC



Michael Kai Buus

Bestyrelse

Serienummer: c666c163-846b-4114-aac1-592ab76cff1c

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-06-12 12:25:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: V5H0X-YFM17-U6LG2-XE152-60M2E-GK3GC

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>