

År 2012, den 12. juni kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Blågård Skole, i Eat-loungen, Hans Tavsens Gade 4, 2200 København N. Formanden Sune Vinfeldt Svendsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet afstemningerne dog foregik på en lidt anden måde for så vidt angik forslag A og B, hvilket der blev nærmere redegjort for. Endvidere ville de omdelte ændringsforslag blive behandlet.

Dirigenten oplyste, at ud af 395 andelshavere var 172 tilstede og 15 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til forslag 2 og forslag 3. Såfremt forslag om 2 A eller 2 B måtte blive vedtaget, eventuelt med ændringsforslag, ville dette kræve kvalificeret flertal og i så fald var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af disse forslag. Under generalforsamlingen forlod enkelte andelshavere denne, således at der under de sidste afstemninger alene var 174 repræsenteret.

2. Forslag om opsætning af altaner.

2.1. Orientering om forundersøgelse og de forskellige alternativer.

Sune Vinfeldt Svendsen orienterede om at bestyrelsen efter udsendelse af indkaldelsen var blevet opmærksom på, at man er nødt til at foretage nogle præciserende afstemninger med henblik på at få klarhed over, hvorledes forslaget om altan for alle kaldet "fællesforslaget" skulle være i detaljer inden den endelige afstemning.

Birgitte Grubbe orienterede om økonomien og gennemgik i den forbindelse overslag II, (bilag 2 til indkaldelsen), udarbejdet af Grubbe Advokater den 23. maj 2012.

Jacob Lemche fra Peter Jahn & Partnere A/S gennemgik det af Peter Jahn & Partnere udarbejdede materiale, som var omdelt som bilag 1 til indkaldelsen, og en række af svarene til spørgsmål (bilag3) til indkaldelsen.

Det blev oplyst, at gadealtaner vil være 0,90 m x 2,00 m. Der vil være tale om altaner, der har et udseende, der harmonerer med byggestilen, da ejendommen blev opført. Til gårdsiden vil altanerne blive 1,4 m x 4 m (ikke 4,5 m som det er anført i materialet). Der vil blive tale om lette ophæng, der er skjult.

Med i projektet er indvendig retablering af lysninger og gulv, mens andelshaverne selv skal foretage efterreparationer med maling. Der bliver isat en ny dør med glas i stedet for det nuværende vindue, i god kvalitet med så smalle rammer som muligt i alu/træ.

Arbejdet vil blive lavet fra lifte.

Budgetter er udarbejdet af Peter Jahn & Partnere efter forespørgsel til entreprenør om prisniveauet på nuværende tidspunkt samt erfaringstal med tillæg af 5 – 7 %, således at der er lidt plads til ændring og prisstigninger. Mængderabatten er i fællesløsningen sat til ca. kr. 5.000 pr. altan i forhold til en mængde på 200 altaner som beregnes med ved den individuelle løsning. Antallet af altaner i den individuelle løsning er sat efter spørgeskemaundersøgelsen.

Det blev oplyst, at de små altaner til gadesiden er et krav fra kommunen.

Jacob Lemche oplyste, at man har foretaget undersøgelser fra efteråret 2011, hvor man dels har haft en spørgeskemaundersøgelse dels har undersøgt hvor altanerne kan være i de enkelte lejligheder. Derudover har der været afholdt beboermøde den 22/3 2012, og der er rettet henvendelse til kommunen om hvilke løsninger kommunen kan acceptere.

Såfremt forslaget bliver vedtaget, er forprojektet nu afsluttet. Derefter vil der, hvis generalforsamlingen vedtager den individuelle løsning, skulle foretages tilmelding fra alle de der ønsker altan. Derefter skal arbejdet sendes i udbud, og det er her en forudsætning både for den fælles løsning og den individuelle løsning, at priserne bliver som forudsat. Samtidig søges myndighederne, og der laves statistiske beregninger, og endelig skal arbejdet udføres og afleveres. Det må forventes, at arbejdet først er færdigt med udgangen af 2013.

Herefter var der debat og spørgsmål. Herunder blev oplyst og præciseret følgende:

På gadesiden vil man søge at få så stor en altan som muligt, såfremt fællesløsningen vedtages.

På de få eksisterende altaner der er, vil udgangen blive bevaret, men altanen vil blive ny og større. Prisen for en sådan altan er den samme som for de øvrige altaner.

Der blev stillet spørgsmål om problemer med sammenlagte lejligheder i hjørnerne, hvor altanerne kun kan være til gadesiden. Her vil det være nødvendigt med 2 altaner. Der blev stillet spørgsmål om, hvad markedsværdien vil være for stuelejlighederne. Stuelejlighedernes markedsværdi er alt andet lige i forvejen lidt lavere end markedsværdien for lejlighederne i etagerne. Såfremt alle lejligheder på et tidspunkt igen kan handles til maksimalprisen, vil også de lejligheder, der ikke får altan, få glæde af den stigning der sker i ejendommens værdi efter etablering af alta-

ner. Stuelejlighederne vil ikke få glæde af denne stigning før alle lejligheder, også stuelejlighederne, kan sælges til maksimalprisen.

Der blev spurgt, hvor meget lysindfaldet formindskes. Det blev oplyst, at hvis man selv får altan, vil man få mere lys ind i kraft af altandøren. Hvis man ikke selv får altan, vil overboens altan tage noget lys på soldage, men formentlig vil man få lidt mere lys på mørke dage på grund af den lyse bund på altanerne. Der er ikke lavet skyggediagrammer.

Det blev oplyst, at altanerne på 1. – 3. sal hænges op på facaden, mens man på 4. sal skal ind i den bærende konstruktion.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at hvis der laves mange altaner, vil foreningens få en anden social sammensætning, fordi det vil blive dyrere at flytte ind. En anden andelshaver gjorde opmærksom på, at der ikke var noget i vejen for at holde andelspriserne nede på det nuværende niveau, selvom man får altan. Imidlertid vil de lejligheder, der har fået altan, være dyrere i boligafgift i kraft af det tillæg til boligafgiften, der skal betales for altanen.

Med hensyn til stuelejlighederne har kommunen oplyst, at der i J'erne ikke må være altan i stuen på grund af gårdanlægget. I O'erne er det en mulighed.

Der blev spurgt, om det var muligt at nedsætte boligafgiften for stuelejlighederne. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at såfremt man ændrer stuelejlighedernes nuværende boligafgift, er der tale om en ændring af fordelingstallet, som også slår igennem på andelsprisberegningen, og dette kræver særskilt forslag og vedtægtsændring. Dette må derfor stillet som et egentligt forslag, og kan ikke behandles på denne generalforsamling.

Der var nogen debat om, hvilken betydning altaner vil få for lejlighedernes omsættelighed. Lejligheder med altan er mere attraktive, men har en højere boligafgift.

Det blev oplyst, at reetablering af gårdanlæggene er med i byggeudgifterne.

Det blev oplyst, at hvis man vælger den individuelle løsning, vil de der ikke får altaner på nuværende tidspunkt, have mulighed for at lave altan senere, men en senere etablering vil blive væsentlig dyrere og vil kræve bestyrelsens samtykke. Der skal her tages hensyn til gårdanlæggene.

Med hensyn til lejerne i ejendommen vil disse, hvis der er tale om en fællesløsning, blive tvunget til at få altan. Vælges den individuelle løsning, bliver det også valgfrit for lejerne, om de ønsker at få altan eller ej.

Det blev nævnt, at der måske var interesse for franske altaner i stuelejlighederne, men bestyrelsen oplyste, at der ikke var særlig mange der ifølge spørgeskemaundersøgelsen, havde været interesseret heri.

Det blev spurgt om, hvad der sker med støj i gårdene. Jacob Lemeche oplyste, at det er svært at sige, idet lodrette skel og forskellige bløde elementer på altanerne kan gøre, at den støj der er nu, måske bliver dæmpet.

Det blev oplyst, at der efterfølgende vil blive laveten altanhusorden, som vil svare til den, der er for 5. salene, tilrettet de nye forhold.

2.2. Afstemning om forslagene.

Herefter gik man over til afstemning, hvor man stemte efter det omdelte afstemningstræ og vedrørende ændringsforslagene.

Der blev først stemt, om der overhovedet var interesse for at få altaner. Ved denne afstemning blev det konstateret, at der var interesse for at få altaner, enten som fællesløsning eller en individuel løsning, idet 58 stemte nej til altaner overhovedet og resten ca. 120 stemte for en altan efter en af løsningerne.

Herefter skulle der stemmes om, hvor altanerne skulle placeres, hvis en fælles tvungen løsning blev vedtaget. Her kunne alene de, der havde den pågældende placering, stemme.

Struenseegade ulige side vedtog med et overvældende flertal, at placeringen skulle være mod gårdsiden, idet alene 4 stemte for placering mod gadesiden.

Sturenseegade lige side vedtog med 19 stemmer for, at altanerne skulle være placeret på gadesiden, 15 stemte for placering mod gårdsiden, og 4 stemte hverken for det ene eller det andet.

Hans Tavsens Gade vedtog med 28 stemmer for placering mod gårdsiden mod 10 der stemte for placering mod gadesiden.

Gavlene i opgangene Jesper Brochmands Gade 2 og 4 og Struenseegade 22 og Hans Tavsens Gade 15 vedtog med 8 stemmer for placering mod gårdsiden mod 1 der stemte for placering mod gadesiden.

Gavlene Jesper Brochmands Gade 1 og 3, Struenseegade 45, Hans Tavsens Gade 37, vedtog med 7 stemmer for placering mod gadesiden mod 1 stemme for placering mod gårdsiden.

Katrine og Morten Uhrskov Christensen havde foreslået, at 4. salene på den lige side i Struenseegade ikke får altan. Jacob Lemeche oplyste, at Københavns Kommune ikke har svaret på, om dette er muligt, men det forventes, at det vil være muligt at undlade at opsætte altaner på 4. salene.

Der blev herefter stemt om, hvorvidt 4. sals lejlighederne mod gårdsiden selv må vælge, om de vil have altan eller ej. Dette forslag blev vedtaget med overvældende flertal.

Herefter blev der stemt om hvorvidt de sammenlagte lejligheder i den fælles løsning skulle betale for 1 eller 2 altaner. Det blev vedtaget med 107 for, 47 stemmer imod og 23, der hverken stemte for eller imod, at de sammenlagte lejligheder skal betale for 2 altaner i den fælles løsning.

Endelig blev det med overvældende flertal vedtaget, at stuelejlighederne selv kan vælge, om de vil have en fransk eller en almindelig altan eller ingen altan mod gårdsiden, i det omfang det er muligt at få altan.

Herefter blev den **fælles løsning**, hvor alle der kan få altan, får altan med placering som vedtaget ovenfor, og en vis valgfrihed for 4. sale og stuelejligheder mod gårdsiden blev sat til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 59 stemte for, 115 stemte imod og 3 hverken stemte for eller imod.

Herefter blev **forslag C om en individuel løsning** også for lejere og stuelejligheder sat til afstemning. Det blev præciseret, at det er en valgfri løsning som alle lejligheder der har mulighed for at få altan mod gårdsiden har. For de lejligheder i hjørnerne, der kun kan få altaner mod gadesiden, vil det være nødvendigt at alle i en række er enige om at skulle have altan. Det vil i praksis formentlig sige, at det kræves, at 1 – 3 sal er enige, og alle gerne vil have altan. Med denne bemærkning blev forslag om at give tilladelse til individuel opsætning af altaner vedtaget med 135 stemmer for, 38 stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

3. Forslag om endelig vedtagelse af, at der i vedtægternes § 17, stk. 2 som nyt 3. punktum tilføjes "Foreningen opkræver hos overdrager udgift til el-syn".

Birgitte Grubbe forelagde forslaget.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 158 stemmer for, 81 stemmer imod og 8, der hverken stemte for eller imod.

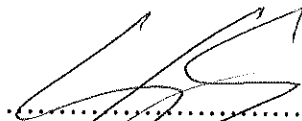
Intet yderligere at protokollere.

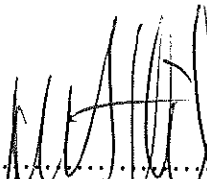
Generalforsamlingen hævet kl. 22.50.

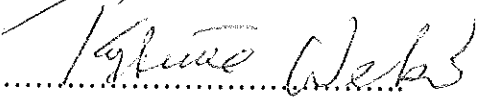
Som dirigent og referent:

.....
Birgitte Grubbe

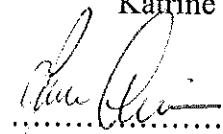
I bestyrelsen


.....
Sune Vinfeldt Svendsen (formand)

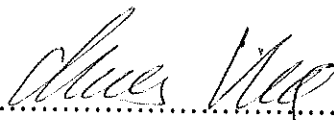

.....
Morten Pejter Nielsen


.....
Katrine Weber

.....
Ditte Bjarnild


.....
Jacob Schandorff Christiansen


.....
Titte Kalsbøll


.....
Claus Viberg