

År 2015, den 26. marts, kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo på Det Frie Gymnasium, gymnastiksalen, Struenseegade 50, 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 punkt 2 og 3 vil blive behandlet samlet, men afstemning ville ske for hvert punkt for sig.

Dirigenten oplyste, at ud af 403 andelshavere var 89 tilstede og 21 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig

- 2. Forslag om accept af forligstilbud fra MT Højgaard A/S på kr. 10 mio.**
- 3. Forslag om totaludskiftning af alle kviste for et samlet beløb på kr. 35.059.000. Beløbet foreslås finansieret ved optagelse af realkreditlån stort kr. 25.059.000 eller stort kr. 35.059.000, alt efter om forslag 2 vedtages. Forslaget medfører ikke et forslag om forhøjelse af boligafgiften.**

Til belysning af forslaget var der med indkaldelsen omdelt bestyrelsens indstilling, Orbicons vurdering, overslag I udarbejdet af advokat Birgitte Grubbe den 16. marts 2015, tidslinje vedrørende voldgiftssagen og plancher fra Svendborg Architects vedrørende de nye kviste.

Advokat Claus Berg fra Bech-Bruun, arkitekt Pelle Larsen fra Svendborg Architects og Søren Ekdahl fra Orbicon var til stede på generalforsamlingen.

**Sune Svendsen** forelagde forslaget:

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen vedtager de to stillede forslag, da det er vigtigt, at der bliver handlet nu. Det vil ikke være økonomisk og teknisk forsvarligt at vente længere med at handle.

Sune Svendsen oplyste, at der have været et orienteringsmøde for 4. og 5. salene om det nye projekt.

Sune Svendsen oplyste endvidere, at der stadig er forligsforhandlinger med SBS og Birgitte Grubbes forsikringsselskab.

**Advokat Claus Berg** fra Bech-Bruun oplyste:

Claus Berg er trådt ind i sagen i sommeren 2014 og har stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden og støttet sig på uvildig rådgivning fra Orbicon.

Med hensyn til erstatningskravet er der en risiko for, at dette udhules med tiden, idet foreningen, hvis man ikke påbegynder en udbedring, vil have en risiko for at blive mødt med en påstand om, at man ikke har sørget for at begrænse foreningens tab. Dette vil i sig selv kunne give en reduktion i erstatningskravet.

Det var Claus Bergs opfattelse, at man ikke ved at gennemføre voldgiftssagen vil kunne opnå et bedre resultat i forhold til MT Højgaard end et forligstilbud på kr. 10 mio. Dette skyldes, at tabet ikke vil blive opgjort til de kr. 35 mio., som nye kviste koster, men til det, som en udbedring ville koste, hvilket formentlig ligger i størrelsesordenen omkring kr. 20 mio. Dertil kommer, at MT Højgaard formentlig ikke har ansvaret alene og derfor kun vil blive dømt til at betale en del af udgiften. Endvidere er der risiko for reduktion af kravet på grund af den førnævnte manglende tabsbegrænsning, hvis man ikke gør noget nu, og endvidere vil der ske reduktion, fordi kvistene er blevet brugt i 10 år.

Det blev nævnt, at der – ud over muligheden for at få forligsbeløbet fra MT Højgaard – er mulighed for at få omkring kr. 1,8 mio. fra SBS og muligvis et beløb fra Birgitte Grubbes forsikring. Birgitte Grubbe havde i teknikeraftalen krævet, at der blev tegnet en projektansvarsforsikring på et langt større beløb, men havde ikke kontrolleret, at forsikringen af SBS blev tegnet i overensstemmelse med aftalen. Derfor er hun muligvis ansvarlig for den del af et eventuelt krav mod SBS, som ikke er dækket af SBS' forsikring.

Claus Berg oplyste, at der netop er kommet et yderligere problem, idet der muligvis kommer vand fra de store Velux-vinduer. Dette problem er nu under udredning. Det er uklart, om der er tale om en udførelsesfejl eller et problem med selve konstruktionen, således at det er et problem for Velux samt om det er et generelt problem eller isoleret. Dette betyder, at man bør søge at få et forlig med MT Højgaard, hvor problemet med Velux-vinduerne er udskudt, med mindre man inden fristen for indgåelse af forlig har fuld klarhed over årsagen til problemerne med Velux-vinduerne.

**Pelle Larsen fra Svendborg Architects** redegjorde for projektet med de nye kviste. De nye kviste adskiller sig fra de gamle ved, at altanbundene er hævet lidt, der er udgående døre, altanværnet er rykket ud, der er tale om en mere stabil konstruktion og ovenlys er trukket væk fra kvisten.

Alt i alt er der tale om en løsning med gennemprøvede materialer og løsninger.

**Søren Ekdahl fra Orbicon** er af Claus Berg og bestyrelsen blevet anmodet om at komme med en helt uvildig bedømmelse af ansvarsfordelingen som nævnt ovenfor og den nye løsning. Søren Ekdahl oplyste, at den nye løsning er et gennemprøvet produkt. Vandet løber ned i nogle render væk fra taget. Der er færre spring i konstruktionen, og dørkpladen er væsentlig bedre. Reparation af den nuværende kvist er ikke nogen god løsning. Den nye løsning giver en nemmere fremtidig drift og vedligeholdelse.

**Birgitte Grubbe** redegjorde for økonomien og gjorde opmærksom på, at det beløb, der bruges på kvistene, selvfølgelig er penge, som ellers kunne være brugt til noget andet. Foreningen kan imidlertid finansiere både kr. 25 mio. og kr. 35. mio. uden at forhøje boligafgiften og uden, at det på nuværende tidspunkt vil være nødvendigt at nedsætte andelspriserne.

Der var herefter **debat**, hvor det blev stillet spørgsmål.

Det blev nævnt, at enkelte andelshavere på 4. og 5. salene tilsyneladende ikke havde modtaget indbydelsen til orienteringsmødet, hvilket bestyrelsen ikke kunne forklare og i øvrigt beklagede.

Det blev spurgt, om kvistaltanen kunne gøres bredere. Det blev oplyst, at dette ikke er muligt på grund af spærene.

Endvidere blev det oplyst, at det nye projekt ikke bør adskille sig alt for meget fra det oprindelige projekt af hensyn til voldgiftssagen.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det ved den oprindelige vedtagelse af tagprojektet var besluttet, at tagudvidelserne ikke måtte koste de øvrige andelshavere noget. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at udvidelserne heller ikke oprindeligt har kostet de øvrige andelshavere noget. Udgiften til udvidelserne var dækket af den daværende andelspris + en ekstra betaling. Forholdet er imidlertid, at tagudvidelserne er købt og betalt af foreningen, og det er foreningen, der har været byggherre. Derfor er det også foreningen som sådan, der skal betale for udbedringen. Det er ikke kun 4. salenes problem, det er et problem for hele huset (foreningen), hvis problemerne med kvistene ikke løses.

Med hensyn til genhusning blev det oplyst, at foreningen ikke sørger for genhusning, men i det omfang, lejlighederne ikke kan benyttes, vil der ikke skulle betales boligafgift i den periode. Det blev i øvrigt oplyst, at det forventes, at udskiftningen af kvistene vil tage ca. 6 uger pr. lejlighed alt afhængig af omfanget af følgeskader.

Med hensyn til problemet med de store Velux-vinduer vides det ikke, hvornår disse kan laves, men bestyrelsen vil bestræbe sig på at kunne lave dette arbejde, når man alligevel er inde i lejlighederne, men da man slet ikke kender omfanget, er det ikke muligt på nuværende tidspunkt at love dette.

Tidsplanen er i øvrigt, at man vil gå i gang, så snart der er udstedt byggetilladelse. Derefter vil der blive lavet 6-8 kviste ad gangen, og man forventer at være færdig i midten af november 2015, hvis byggetilladelse modtages i løbet af nogle uger.

En andelshaver nævnte, at der var et problem med vandindtrængen ved enkelte skorstenene. Dette har ikke noget med dette projekt at gøre, men bestyrelsen vil se på dette problem også.

Bestyrelsen blev opfordret til at lave en mail-liste til 4. og 5. salene, således at der kunne udsendes jævnlig orientering.

Med hensyn til forliget var det oprindeligt fra MT Højgaards side et krav, at det var til fuld og endelig afgørelse. Imidlertid har det nye problem med de store Velux-vinduer gjort, at foreningen er nødt til at prøve at få et forbehold ind. Alt tyder på, at dette er en mulighed. Det blev endvidere nævnt, at kravet vedrørende de store Velux-vinduer kan være forældet, idet problemet først er konstateret et godt stykke tid efter 5 års gennemgangen.

Det var blevet nævnt, at MT Højgaard har gjort gældende, at foreningen ikke har vedligeholdt fugerne på de nuværende kviste, således som man burde. Bestyrelsen har ikke været klar over, at der skulle foretages vedligeholdelse. Imidlertid vil vedligeholdelse af de kviste, der nu opsættes, blive skrevet ind i drifts- og vedligeholdelsesplanen. Der blev spurgt, om de nye kviste vil kunne holde vand ude, også hvis der kommer århundredes store regnskyl igen. Dette kan selvfølgelig ikke loves, men det forventes, at kvistene er tætte også i denne situation, idet der som sagt er tale om en gennemprøvet konstruktion.

Bestyrelsen blev opfordret til at sørge for, at de nye altaner nede i etagerne bliver pakket ind under byggeriet, så der ikke kommer skidt på dem.

Claus Berg oplyste, at han ikke har noget personligt forhold hverken til MT Højgaard eller Torben Steffensen.

Det blev oplyst, at der valgt udadgående døre, da disse er tættere, og er den teknisk bedste løsning.

Det blev oplyst, at reposen inde i lejligheden bliver som før i de enkelte lejligheder.

Det blev oplyst, at følgeskader er prissat i tilbuddet med enhedspriser, og der er medregnet udbedring af nogle følgeskader i hver eneste lejlighed. Det er ikke muligt at undersøge på forhånd, hvor store følgeskader der er. Birgitte Grubbe oplyste, at hvis man på et tidligt tidspunkt i byggeriet konstaterer, at følgeskaderne er væsentlig større end forventet, vil det være nødvendigt at revurdere økonomien og forelægge dette for generalforsamlingen. På den anden side er der ingen tvivl om, at jo hurtigere arbejdet sættes i gang, jo færre følgeskader vil der være. Det vil kun øge følgeskadernes omfang at vente med at foretage udbedring.

Herefter blev forslagene sat til **afstemning**: Det første forslag var forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at acceptere bedst muligt forligstilbud fra MT Højgaard A/S, dog minimum på kr. 10 mio. samt at indgå bedst muligt forlig med SBS og Birgitte Grubbe. Dette forslag blev vedtaget med 107 stemmer for og 3, der hverken stemte for eller imod.

Forslag om total udskiftning af alle kviste for et samlet beløb på kr. 35. mio. finansieret dels ved forlig, dels ved optagelse af 30 årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag, blev vedtaget med 102 stemmer for og 8, der hverken stemte for eller imod.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.10

Som dirigent og referent:

.....  
Birgitte Grubbe

I bestyrelsen

.....  
Sune Vinfeldt Svendsen (formand)

.....  
Morten Pejter Nielsen

.....  
Mikkel Jørgen-Jensen

.....  
Ditte Bjarnild

.....  
Jacob Schandorff Christiansen

.....  
Titte Kalsbøll

.....  
Dean Bozinovsky