

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B JoJo
Ejd.nr.: 1-648

REFERAT

FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

i Andelsboligforeningen JoJo, 2200 København N

År 2017, mandag den 27. november, kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B JoJo, 2200 København N.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt på Blågård Skole, Eat Loungen, Hans Tavsens Gade 4, 2200 København N, var omdelt til medlemmerne ved brev af 16. november 2017, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til at hæve budgetrammen for den igangværende byggesag vedr. kvist- og tagprojekt.

Formand Tom Weber bød velkommen.

Udover bestyrelsen deltog direktør Michael Tarding og foreningens daglige administrator Rikke Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Endvidere havde bestyrelsen inviteret René Holmbergius Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, der bistod bestyrelsen med økonomisk og juridisk rådgivning på kvist- og tagprojektet.

Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Michael Tarding blev valgt som dirigent og Rikke Pedersen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at 82 ud af foreningens 404 medlemmer var repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Forinden havde såvel formanden som dirigenten bemærket – og beklaget – at der i indkaldelsen af 16. november 2017 var en fejl for så vidt angik datoen for generalforsamlingen. I indkaldelsen var skrevet mandag den 27. maj 2017, hvor der retteligt skulle have stået mandag den 27. november 2017. Fejlen var dog omgående og inden 8 dage før generalforsamlingen blevet berigtiget ved opslag opgangene, ligesom den korrekte dato havde fremgået af såvel ”slip” til indregistrering på følgebrevet til indkaldelsen samt den dertil vedlagte fuldmagt.

Vedr. dagsordenens punkt 2 - Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til at hæve budgetrammen for den igangværende byggesag vedr. kvist- og tagprojekt.

Bestyrelsen stillede følgende forslag om bemyndigelse til at hæve budgetrammen for den igangværende byggesag vedrørende kvist- og tagprojektet. Den dertil hørende tilrettede oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan, jf. nedenfor, vedlægges som bilag til dette referat.

”Igangværende byggesag vedr. kvist- og tagprojekt.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at hæve budgetrammen for allerede vedtagne og igangværende byggeprojekt.

*Budgetrammen ønskes hævet fra 105.707.736 kr. til **112.707.736 kr.** jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S 15. november 2017.*

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften, med træk på foreningens kassekredit.

Forslaget vil ikke medføre nogen boligafgiftsstigning.

København, den 16. november 2017

*Bestyrelsen for
AB JOJO”*

Formanden, Tom Weber, motiverede og gennemgik bestyrelsens forslag samt baggrunden herfor. Informationsskrivelse fra bestyrelsen om baggrunden for forslaget vedlægges tillige som bilag til dette referat.

Formanden bemærkede hertil, at der var en rettelse til budgettet i den udsendte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan. De kr. 300.000,- i honorar til Byggeudvalget (dvs. bestyrelsesmedlemmer i Taggruppen, der styrer tag- og kvistprojektet) skulle rettelig være kr. 100.000,-. De resterende kr. 200.000 i forhold til budgetrammen lægges til posterne ”Kompensation til andelshavere” og ”Teknisk rådgiver” med kr. 100.000,- til hver. En tilrettet oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan er vedlagt referatet, jf. ovenfor.

René Holmbergius Anias redegjorde kort for finansieringen, hvor udgiften, som det også fremgik af forslaget, ville blive finansieret med træk på foreningens kassekredit. Dette var den mest økonomisk fordelagtige måde at finansiere det på, da træk på kassekreditten blev imødegået af de løbende indtægter via boligafgift mv. på foreningens konto, og der ville efter aftale med Danske Bank ikke være nogen etableringsomkostninger til kassekreditten.

Herefter blev forslaget sat til debat, hvoraf kan nævnes følgende:

En andelshaver mente, at man havde gjort et godt forarbejde i forhold til kvist- og tagprojektet, når man i modsætning til andre store og særligt de offentlige projekter alene endte med en budgetoverskridelse på under 7 %. Derfor ville han også opfordre generalforsamlingen til at stemme for forslaget.

Andre andelshavere var ikke helt enige heri, og bestyrelsen blev adspurgt om konsekvenserne, hvis man ikke stemte for forslaget.

Bestyrelsen svarede, at der var tale om nødvendige arbejder, og uden den nye ramme ville man være nødsaget til at stoppe betalingerne til Curacon og dermed byggearbejderne, hvilket nok også ville blive uhensigtsmæssigt dyrt henset til de indgåede kontrakter.

En andelshaver bemærkede, at der måtte ligge en værdi i, at man fik nyt tag nu, frem for det tag, der var lagt for ca. 10 år siden. Men det var efter hendes opfattelse stadig dyrt for den enkelte andelshaver, herunder i forhold til påvirkningen af andelskronen og/eller de regnskabsmæssige reserver. Endvidere havde vedkommende andelshaver hørt, at budgettet også indeholdt kompensationer fra Grubbe Advokater, MT Højgaard mm., og hun ville derfor gerne vide, om der var tale om et bruttobudget eller et nettobudget.

Bestyrelsen svarede, at først og fremmest var den igangværende voldgiftssag omkring fejl og mangler i taget ikke en del af budgettet vedrørende kvist- og tagprojektet. Man håbede dog selvfølgelig på i sidste ende at få nogle penge hjem via voldgiftssagen.

Bestyrelsen præciserede endvidere, at der også tidligere, i forbindelse med det oprindelige kvist- og tagprojekt, var indgået et forlig med MT Højgaard på ca. 10 mio. kr. samt udbetalt ca. 2 mio. kr. fra den daværende rådgivers forsikring og ca. 2 mio. kr. fra Grubbe Advokaters forsikring. De penge var indregnet i den bagvedliggende *finansiering* af tag- og kvistprojektet, som det også blev gennemgået og vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 30. marts 2016.

For så vidt angik budgettet, måtte der derfor i den forstand være tale om et brutto udgiftsbudget, hvor det dog igen skal understreges, at de samlede ca. 14 mio. kr. er indregnet i den bagvedliggende *finansiering* af tag- og kvistprojektet.

En andelshaver spurgte til de vandskader, der var sket som følge af Curacons manglende afdækning på taget, og der blev i den forbindelse også efterspurgt en bedre kommunikation fra bestyrelsens side.

Rene Holmbergius Anias svarede, at alle skader, der kommer ind vedrørende kvist- og tagprojektet forsøges dækket hos forsikringen. For så vidt angik vandskaderne på grund af manglende afdækning, var det Curacon selv, der påtog sig udbedring, idet Curacon var ansvarlige for disse.

I relation til kommunikationen svarede bestyrelsen, at de var opmærksomme på, at de skulle have samlet op på dette. Bestyrelsen forklarede dog, at der på næsten ugentlig basis var byggemøder og månedligt bygherremøder, hvor alle sager blev noteret og behandlet, således at

man sikrede sig, at der ikke var sager, der faldt på gulvet. For så vidt angik vandskaderne på grund af manglende afdækning, var bestyrelsen ikke som sådan involveret andet end, at de på byggemøderne sikrede sig, at der var fremdrift på udbedringen ved Curacon. Bestyrelsen bemærkede endvidere, at der på det sidste beboer/informationsmøde slet ikke var fremmødt nogen beboere, men bestyrelsen ville sørge for at indkalde til et nyt møde.

En andelshaver redegjorde for, at tagprojektet nu igen var blevet dyrere, og at der var tale om meget store og væsentlige beløb. Andelshaveren mente i øvrigt ikke, at det omdelte materiale til generalforsamlingen, og herunder forslaget og budgettet, var gennemsigtigt og udførligt. For så vidt angik kassekreditten bemærkede andelshaveren, at det jo under alle omstændigheder ikke var gratis, og i relation til honorar til Byggeudvalget havde vedkommende svært ved at forstå størrelsen af dette - herunder især når bestyrelsen selv havde oplyst, at budgetudvidelsen i stort omfang vedrørte arbejder, der lå inden for den almindelige vedligeholdelse. Bestyrelsens arbejde måtte derfor også kunne dækkes af det almindelige bestyrelseshonorar.

Bestyrelsen svarede, at man fra start og i hele forløbet havde gjort det klart, at der var tale om et meget stort projekt, hvor man ikke kunne forudsige alt. Man havde i øvrigt været meget konservativ i det første budget til projektet.

I relation til kassekreditten var det naturligvis korrekt, at det ikke var gratis, men det var markant billigere set i forhold til f.eks. optagelse af et nyt realkreditlån. Man skulle også huske, at det hele tiden havde været planen, at man skulle aktivere kassekreditten til kvist- og tagprojektet. Det var kun fordi, man havde formået at holde driftsøkonomien på et lavere niveau været og tilbageholdende med den øvrige vedligeholdelse, at det ikke havde været nødvendigt at aktivere kassekreditten før nu. Endvidere blev det bemærket, at en del af den vedligeholdelse, som man havde udført i forbindelse med kvist- og tagprojektet, og som nu betød, at man måtte bede om en udvidelse af budgetrammen, var en del af den vedligeholdelse, som alligevel skulle have været udført i fremtiden. Derved sparede man også vedligeholdelsesomkostninger i fremtiden, og dette uden at det havde krævet en boligafgiftsstigning.

For så vidt angik honorar til Byggeudvalget bemærkede bestyrelsen, at der ikke var kamp om posterne, da der lå utrolig meget arbejde i projektet, og at udvalget ikke kun arbejdede med kvist- og tagprojektet, men også voldgiftssagen. Formanden viste i den forbindelse en oversigt over honorarerne til Byggeudvalget (Taggruppen) for perioden januar 2015 til september 2017, der også vedlægges som bilag til dette referat.

Der blev herefter spurgt, hvad de 7 mio. kr. i udvidelse af budgetrammen ville koste, hvis det skulle finansieres som en boligafgiftsstigning frem for finansiering via kassekredit. Det kunne bestyrelsen ikke på stående fod svare på, men det kunne beregnes. *Det kan efterfølgende oplyses, at den månedlige udgift for foreningen, hvis de 7 mio. kr. blev finansieret ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån, ville være omkring kr. 29.200 kr., svarende til en årlig stigning i boligafgiften på ca. 9,20 kr. pr. m². For en lejlighed på eksempelvis 95 m² ville boligafgiften dermed stige med ca. 72,80 kr. pr. måned.*

En andelshaver forespurgte, om der var lavet en beregning på, hvad vedligeholdelsesarbejderne udført i forbindelse med kvist- og tagprojektet ville koste, såfremt man havde udført dem særskilt og ikke i samme ombæring som projektet. Dette kunne bestyrelsen heller ikke på stående fod redegøre for, og det ville koste både tid og penge at få lavet en rapport eller lig-

nende over dette, hvor bestyrelsen derfor hellere ville lægge pengene i selve projektet.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev - med to stemmer imod, og resten af stemmerne (80) for - vedtaget.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten og hele bestyrelsen, jf. vedtægternes § 27.

Bilag:

- Korrigeret oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan.
- Informationsskrivelse fra bestyrelsen om baggrunden for forslaget om bemyndigelse til at hæve budgetrammen for kvist. Og tagprojektet.
- Oversigt over honorarer til Taggruppen.

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.”

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.174.109

2017-12-15 09:24:33Z

NEM ID 

Titte Kalsbøll

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-787015930360

IP: 2.109.102.66

2017-12-15 11:15:03Z

NEM ID 

Morten Pejter Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-256882819680

IP: 80.71.142.166

2017-12-18 18:33:36Z

NEM ID 

Sune Vinfeldt Svendsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-338914188467

IP: 80.71.142.166

2017-12-19 18:38:16Z

NEM ID 

Phillip Amlani Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-697668402460

IP: 80.71.142.166

2017-12-19 18:58:59Z

NEM ID 

Tom Weber

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB JOJO

Serienummer: PID:9208-2002-2-797883077356

IP: 80.71.142.166

2017-12-19 19:10:17Z

NEM ID 

Mette Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-138524249169

IP: 80.62.117.236

2017-12-19 19:12:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OE7X7-0CGMY-J44QO-ETB5A-AB3E4-IEKFW

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>. 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>

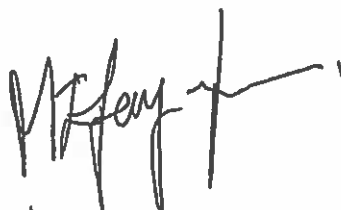
nende over dette, hvor bestyrelsen derfor hellere ville lægge pengene i selve projektet.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev - med to stemmer imod, og resten af stemmerne (80) for - vedtaget.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet med NemID af dirigenten og hele bestyrelsen, jf. vedtægternes § 27.



MIKKEL ERIK JØRGEN-JENSEN

Bilag:

- Korrigeret oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan.
- Informationskrivelse fra bestyrelsen om baggrunden for forslaget om bemyndigelse til at hæve budgetrammen for kvist. Og tagprojektet.
- Oversigt over honorarer til Taggruppen.

A/B JoJo

Byggesag vedr. Udskiftning af tag og kviste

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budgetforslag
	Kr.
Tidligere vedtaget ramme for byggeprojekt	105.707.736
Merudgifter jf. estimat foretaget af SWECO i samarbejde med Curacon	4.000.000
Følgeskader	1.000.000
Uforudsete udgifter	1.000.000
Kompensation til andelshavere	300.000
Honorar til byggeudvalg	100.000
Teknisk rådgiver	600.000
I alt inkl. moms	112.707.736

Samtlige tal er anslåede.

København, den 22. november 2017

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

René Anias

Baggrund for EGF

Som vi nærmer os projektets afslutning, og således har en god fornemmelse for projektets samlede økonomi, står det nu klart, at det altovervejende kommer til at lykkes at gennemføre projektet inden for det til projektet vedtagne budget.

Både bestyrelsen og vores rådgivere har fulgt projekts udførelse ekstra tæt. Vi har i gennem de sidste to år brugt ganske mange resurser på at sikre, at projektet bliver udført på en økonomisk forsvarlig måde, samtidig med at vi ikke går på kompromis med kvaliteten.

Det er derfor lidt paradoksalt, at vi nu beder om at få udvidet vores budget.

Dette skyldes, at vi undervejs har været nødsaget til at lave forskellige arbejder, som vi for nuværende ikke ville have udført, hvis vi ikke havde tagprojektet, men som blev tydelige ved vores gennemgange. Det indbefatter og begrænser sig ikke kun til:

- Fugning og inddækning af skorsten
- Reparation af murkroner og udbedring af revner i facade
- Isolering af gavle
- Udbedring af tagrender
- Nedtagning af gammelt udstyr på taget – antenner, parabol mv.
- Skimmelsager i karre 1 og 2 uden for tagområdet.

Disse typer arbejder vil normalt falde ind under løbende vedligeholdelse af taget og omkringliggende bygningsdele. Det er typisk, at der ved projekter som disse, særligt på ældre ejendomme, kan komme ekstra omkostninger knyttet til løbende vedligeholdelsesarbejde i størrelsesordenen 5-10%. Det har ligget bestyrelsen meget på sinde, at tages laves så godt muligt, herunder at udbedre vedligeholdelsesarbejder samt forbedre bygningen, mens projektet var i gang. Dette for man ikke skulle tilbage og arbejde på taget efter afslutningen af tagprojekt, og for at spare penge ved at udnytte allerede opstillet stillads og mandskab.

Tager man 5 procent af det oprindelige tagprojekt til 105 millioner finder man 5,25 millioner i løbende vedligeholdelse. Det er tæt på det beløb, som vi nu mangler i tagprojektet.

Herudover har der været forskellige fordyrende problematikker i selve tagprojektet, herunder og ikke begrænset til:

- Ekstra vinterforanstaltninger
- Kvistændringer ved uens tagflader
- Ekstra leje af stilladser
- Udbedringer af spær og spærreremme
- Større behov for tilpasninger, grundet uens forhold i lejligheder og hen over taget.
- Fejl ved keler og grater
- Skadesdyrssanering

Disse har opbrugt vores reserver til de uforudsete udgifter i tagprojektet, hvorfor der ikke er nok økonomi i projektet til også at gennemføre de løbende vedligeholdelsesarbejder, vi har set os nødsaget til at gennemføre, og som stadig mangler i den sidste del af projektet.

Dette ligger samlet til grund for, at bestyrelsen stiller forslag om at hæve budgetrammen og samtidig aktivere den reserve, vi har i form af vores inaktive kassekredit til finansiering af samme.

Honorar Taggruppen for perioden jan 2015 - sep 2017			
	start - sep 2017	okt 2017 - slut	I alt
Anders	20.000 kr.		20.000 kr.
Anne	10.000 kr.		10.000 kr.
Minna	40.000 kr.		40.000 kr.
Morten	110.000 kr.	40.000 kr.	150.000 kr.
Sune	110.000 kr.	40.000 kr.	150.000 kr.
Titte	10.000 kr.	20.000 kr.	30.000 kr.
I alt	300.000 kr.	100.000 kr.	400.000 kr.