

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

Onsdag den 4. marts 2020, kl. 19:00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B JoJo., Generalforsamlingen afholdtes i Det Fri Gymnasium på Struenseegade 50, 2200 København N

Indkaldelsen til generalforsamlingen, var omdelt til medlemmerne ved brev af 20. februar 2020, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag – Finansiering af altanrunde 2

Formand Tom Weber bød velkommen.

Udover de repræsenterede andelshavere, deltog René Anias og Simon Sylow begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt Jan Nissen fra Abildhauge og Asbjørn Jensen fra Altan.dk

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

René Anias blev valgt som dirigent og Simon Sylow blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at 101 ud af foreningens 404 medlemmer var repræsenteret, heraf 33 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Vedr. dagsordenens punkt 2 – Forslag:

Forslaget havde følgende ordlyd:

”Forslag Jf. dagsordens pkt. 2

Finansiering af altanrunde 2

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, i samarbejde med altanudvalget, at indgå aftale med entreprenør, byggeteknisk, økonomisk- og juridisk rådgiver.

Da foreningen ikke ved hvor mange andelshavere, der ønsker altaner, er den endelige låneramme for altanprojektet endnu ukendt.

Foreningen har fået udarbejdet et budget fra Altan.dk og Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S på **100 stk.** altaner, hvoraf budgetrammen udgør: **18.543.862 kr.** Det er en forudsætning for bemyndigelsen, at entreprisesummen følger antallet af altaner i forhold til ovenstående, dvs. ca. 185.438 kr. pr. altan.

Det forudsættes, at alle udgifterne i projektet udelukkende deles mellem de andelshavere som får altan. Altanprojektet finansieres ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag, hvorfor bestyrelsen samtidig bemyndiges til at optage både byggefinansiering, samt efterfølgende endelig finansiering. Ydelsen på lånet bliver betalt af de andelshavere der indgår i altanprojektet.

Der hæftes for finansieringen i henhold til gældende vedtægter.

Forslaget kræver simpelt flertal.

*København, den 10. februar 2020
Bestyrelsen for A/B JoJo”*

Bestyrelsen præsenterede altanrunde 2, herunder at man vil køre projektet under samme omstændigheder som altanrunde 1. Dog vil man forsøge at ansøge om 1. sals altaner på gadeside, da reglerne for niveaufri adgang er lempet siden altanrunde 1, og man derved vil kunne montere altanerne over gesimsbåndet, uden at dette brydes. Derved er der mulighed for at kommunen vil kunne godkende dette, i modsætning til i altanrunde 1.

Alle altaner monteres med platformslifte, så der bliver ikke sat stillads op på ejendommen.

Det bliver kun andelshaverne og lejere som skal have altan, der kommer til at betale for altanerne. Betalingen sker via et altantillæg, som bliver opkrævet sammen med boligaften hver måned.

Det uigenkaldelige tilsagn er meget vigtige at udfylde, da man ikke har mulighed for at tilmelde flere altaner, når først ansøgningen hos kommunen er indsendt.

Herefter var der mulighed for at stille spørgsmål til projektet:

Spørgsmål: Kan det blive muligt at anføre prioriteter på sit tilsagn, fx hvis man helst vil have gadealtan, men kan nøjes med en gårdaltan, såfremt kommunen ikke kan godkende en gadealtan?

Svar: Altan.dk svarede, at man vil ansøge om første prioriteterne, herefter vil man modtage et mangelbrev fra kommunen i forhold til de altaner, som de ikke kunne godkende. Det vil herefter være muligt at ansøge om anden prioritet. Beboerne skal derfor i første omgang udelukkende skrive deres førstprioritet på tilmeldingssedlen.

Spørgsmål: Kan andelshavere som allerede har altan få monteret en ekstra altandør?

Svar: Ja, andelshaverne som ønsker en ekstra altandør (der hvor der pt er vindue) kan godt, mod betaling, få monteret denne hvis det ønskes. Prisen for denne vil blive oplyst senere, men man skal allerede nu oplyse indenfor tilmeldingsfristen om man ønsker dette. Det er naturligvis ikke bindende, før prisen kendes.

Spørgsmål: Hvilke følgearbejder er det som andelshaverne selv skal sørge for når altanerne er monteret?

Svar: Radiatorerne vil blive flyttet, hvis de står i vejen for udgangen til altanen og som udgangspunkt bliver radiatorerne placeret på væggen ved siden af udgangen til altanen. Ønsker andelshaveren en særlig placering eller en ny radiator vil andelshaveren selv skulle betale/sørge for dette. Yderligere reetableres lysningen, men andelshaveren skal selv male den.

Spørgsmål: Er honorar til altanudvalg indregnet i altantillægget?

Svar: Nej, bestyrelsen har ikke taget stilling til, om de vil opkræve et honorar til altanudvalget, da de skal vurdere hvor stor arbejdsbyrden er i forbindelse med projektet.

Spørgsmål: Kan man angive ønske om fransk altan på 2-4 sal?

Svar: Da det ikke blev tilladt i altanrunde 1, vil det som udgangspunkt ikke være en mulighed. Det skyldes dels, at det æstetiske udtryk på ejendommen ændrer sig væsentligt, hvis der etableres franske altaner højere oppe på ejendommen – og primært andelsforeningens dårlige erfaring med indadgående altandøre. Indadgående døre er i modsætning til udadgående altandøre mere sårbare overfor vejr og vind, og det kan derfor volde problemer i forhold til især vandindtrængen. Dette gælder både på gade- og gårdfacaden.

En andelshaver bemærkede, at denne mente at nedgange til gården fra stuealtaner vil begrænse anvendelsen af gården. Bestyrelsen bemærkede, at det i sidste ende er gårdlauget i de respektive gårde, som bestemmer hvem der må bruge arealet ved nedgangene og andre fællesarealer i øvrigt. Men at gårdarealet er fællesareal, også her ved en trappenedgang.

Spørgsmål: Hvor lang tid regner man med, at monteringen af altanerne kommer til at tage?

Svar: Det tager ca. 4 dage pr. altan at montere. Dog vil der ofte blive anvendt flere teams/lifte på en gang. Et estimat vil være ca. 6 måneder for den samlede montering.

En andelshaver opfordrede til, at altanudvalget overvejede om altaner i foreningens hjørner i gården skulle tillades. Hertil bemærkede Altan.dk, at de som udgangspunkt ikke monterede

altaner i hjørnerne, da der kan opstå indbliksgener m.m. da vinduerne i hjørnerne sjældent tilhører samme andelshaver, og at man i så fald ville skulle opsætte skillevægge som vil forringe dagslyset i lejlighederne betydeligt.

Spørgsmål: Har projektet været i udbud?

Svar: Altanerne som er monteret allerede, har et design, som Altan.dk på nuværende tidspunkt kun kan levere. Bestyrelsen bemærkede, at man ikke har indgået nogen kontrakt med Altan.dk endnu og prisforhandlinger kommer til at ske når det endelige antal altaner er fastsat.

En andelshaver bemærkede, at denne gerne ville forsøge at indhente tilbud fra andre entreprenører for at sikre, at foreningen opnår den bedste pris.

Spørgsmål: Hvorfor vælger man at finansiere altanerne på denne måde, altså med realkreditlån i foreningen?

Svar: Det skyldes, at man ønsker at anvende samme model som i altanrunde 1. Yderligere ønsker man, at altanerne skal ejes af foreningen, således at forbedringsværdien af altanerne tilgodeser alle andelshavere i foreningen – også dem som ikke selv skal have eller kan få altan. Dette betyder samtidig, at de enkelte andelshavere ikke kan tillægge altanens værdi som en individuel forbedring ved salg af dennes lejlighed. Da altanerne er at regne som en udvendig del af lejlighederne, skal ejerforholdet være andelsforeningens. Desuden er det nemt for andelsforeningen at administrere altanerne gennem et fælles realkreditlån, som foreningen optager.

Spørgsmål: Kan der monteres låse på altanerne, så de kan åbnes ude fra og man minimerer risikoen for at blive smækket ude på altanen?

Svar: Altanudvalget er i gang med at undersøge muligheden for lås, dog vil det formentlig blive et tilvalg, som koster ekstra for den enkelte andelshaver.

En andelshaver bemærkede, at denne var ked af de konsekvenser i forhold til lysindfald altanerne har og vil få for andelshaverne, som bor under altanerne.

Spørgsmål: Findes der nogle tegninger eller billeder af de trin der vil være op til altanen, som etableres, hvis kommunen godkender at altanerne på 1. sal mod gaden monteres over gesimsbåndet?

Svar: Nej, på nuværende tidspunkt findes der hverken tegninger eller billeder, men trinene op til altanen vil blive udført i lignende træ som gulvet i lejlighederne.

Spørgsmål: Vil man senere kunne etablere altaner selv udenom projektet?

Svar: Det vil ikke være muligt selv at få opsat altan, det skal ske gennem en af andelsforeningen igangsat altanrunde, hvor man i fællesskab optager lån til finansiering mm. Grunden hertil ligger i det juridiske ejerforhold af altanerne.

Efter altanrunde 2 vil der dog være opsat så mange altaner, at en eventuel tredje runde vil være så lille, at priserne for den enkelte altan vil blive væsentligt dyrere end i altanrunde 2. Derfor opfordrer altanudvalget alle som ønsker altan til at melde sig til nu.

Spørgsmål: Hvor mange andelshavere forventer man der ønsker at deltage i projektet?

Svar: Der var ca. 100 andelshavere, som havde vist interesse, men nogle af altanplaceringerne ved entreprenøren ikke om kommunen vil godkende, hvorfor det endelige antal først kan fastslås, når kommunen har godkendt projektet.

Spørgsmål: Kan altandøren placeres et andet sted, fx hvor der ikke allerede er vindue, ved at nedbryde væggen?

Svar: Nej, det kan man ikke.

Spørgsmål: Når der optages lån til altanerne i foreningen, kan det så forventes, at ejendommens værdi stiger tilsvarende?

Svar: Hvis vi som forening starter et fælles altanprojekt, og optager lån i ejendommen, ændres fordelingen mellem gæld og aktiver, hvilket vores andelskrone beregnes ud fra. Når foreningen optager ny gæld, vil dette skulle medregnes i foreningens regnskab, ligesom at forbedringerne på ejendommen, i dette tilfælde altanerne, skal medregnes i regnskabet som et aktiv. Gælden bliver indregnet i regnskabet til den nominelle værdi, hvorimod altanernes aktivværdi er et vurderingsspørgsmål. Som udgangspunkt kan man forvente at forbedringer i foreningens ejendom som f.eks. altaner medfører en stigning i valuarvurderingen, men det kan ikke garanteres, da det afhænger af hvordan valuaren værdisætter altanerne og hvad man har givet for dem. Samtidig er det uvist, hvilke konsekvenser Folketingets ændring af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 vil medføre og dermed om man fortsat vil kunne tillægge foreningens ejendom den værdi altanerne vil medføre.

Spørgsmål: Hvordan kan det være, at man tager udgangspunkt i 100 stk. altaner i forslaget?

Svar: Det skyldes, at man vil have en bemyndigelse til at optage et så stort lån som muligt, så man ikke senere skal have generalforsamlingens godkendelse, hvis der pludselig er flere andelshavere og lejere end forventet, som tilmelder sig projektet.

Spørgsmål: Hvorfor er altanpriserne opgjort på baggrund af 25 tilmeldinger?

Svar: Det skyldes, at projektet forventes at være dyrest, hvis kun 25 andelshavere deltager i projektet. Dermed er der tale om maksimalpriser, hvorfor projektet formentlig vil blive billigere, hvis flere andelshavere deltager i projektet. Altan.dk bemærkede, at man hellere vil arbejde med maksimalpriser, da der er mange ukendte faktorer som først kendes når myndigheds-godkendelsen foreligger. Er der færre end 25 tilmeldinger i det endelige projekt, vil det ikke blive gennemført.

Spørgsmål: Hvorfor er altanerne dyrere end i altanrunde 1?

Svar: Der er blevet ændret lidt på reglerne for bla. montering, derudover vil man denne gang have mer-arbejde ift monteringen, grundet de allerede opsatte altaner fra Altanrunde 1. Det er primært derfor priserne er dyrere. Derudover var der over 200 tilmeldinger i runde 1, hvilket resulterede i, at stk. prisen for altanerne blev lavere pga. kvantiteten.

Spørgsmål: Vil man kunne få flyttet eksisterende altaner?

Svar: Nej, det er ikke en del af nærværende projekt.

Det blev præciseret at en evt. ydelsesbesparelse ved en evt. fremtidig omlægning af altanlånet skal komme hele foreningen til gode, og indgå i den almindelige drift. Dette er der allerede praksis for med de allerede opsatte altaner fra altanrunde 1.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 98

IMOD: 3

BLANKT: 0

Forslaget blev endeligt vedtaget ved simpelt flertal.

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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-05-18 14:49:24Z

NEM ID 

Titte Kalsbøll


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-787015930360

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-05-18 18:34:21Z

NEM ID 

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-903701498061

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-05-19 05:02:25Z

NEM ID 

Camille Karina Apfelbeck Hillmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-715179309049

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-05-26 08:55:13Z

NEM ID 

Christian Ulrich Dahlgaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-705640882415

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-05-27 17:56:41Z

NEM ID 

Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-883645260596

IP: 194.62.xxx.xxx

2020-06-05 16:16:22Z

NEM ID 

Tom Weber

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-797883077356

IP: 194.62.xxx.xxx

2020-06-08 05:51:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnummer: PID:9208-2002-2-903701498061

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>