

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24
1264 København K

A/B JoJo
Dato: 6. februar 2024
Ejd.nr: 1-648

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag den 6. februar 2024 kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen JoJo i Brorson Kirken, Rantzausgade 49, 2200 København.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmeudvalg.
3. Forslag
 - a. VVS-projekt: Udskiftning af brugsvandsinstallationer, indregulering og optimering af varmesystemet og etablering af to gårdtoiletter for ca. kr. 62 mio.
 - b. Vedtægtsændring af § 10: Tilføjelse af radiatorer m.m. til foreningens vedligeholdelsespligt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Til stede på generalforsamlingen var Andreas Bækbo og Bettina Carstensen fra SINUZ ApS, samt Michael Suhr Fabrin, René Holmbergius Anias, Frederik Gammelgaard Høeg, Alberthe Dragsted og Cecilie Jensen alle fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Tom Weber, bød velkommen til de fremmødte og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og Frederik Gammelgaard Høeg som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at 123 ud af 404 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen heraf 19 ved fuldmagt. Ydermere konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt og beslutningsdygtig på alle punkter i henhold til dagsordenen.

2. Valg af stemmeudvalg

Christine Berthelsen, Jeanette Larsen og Nis Mathiesen meldte sig som stemmetællere, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

3. Forslag

Forslag A

VVS-projekt: Udskiftning af brugsvandsinstallationer, indregulering og optimering af varmesystemet og etablering af to gårdtoiletter for ca. kr. 62 mio.

”Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør om gennemførelse af udskiftning af brugsvandsinstallationer, udskiftning af ventiler og indregulering af varmesystemet og etablering af 2 gårdtoiletter.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 62.000.000 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 18. januar 2024.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Projektet vil medføre at beboeren fremover vil blive afregnet for det reelle vandforbrug, hvorfor boligafgiften vil blive reduceret med 212 kr. pr. måned, hvilket svarer til en lejligheds gennemsnitlige budgetterede forbrug, som efterfølgende vil blive opkrævet som aconto-opkrævning.

Projektet finansieres med et lån med en fast rente, hvilket betyder at boligafgiften vil stige med maksimalt 16%. Der præcise stigning kendes først, når der foreligger et byggereskrab og alle udgifter er kendte. Valg af denne finansiering er med baggrund i ønsket om en lang budgetsikkerhed, hvilket er vigtigt for både foreningen, men ligeledes nuværende og fremtidige andelshavere.

En stigning på 16% svarer til en udgift på 7,88 kr. pr. m². pr. måned.

Denne stigning svarer til en stigning på 481 kr. pr. måned for en lejlighed på 61 m².

Denne stigning svarer til en stigning på 583 kr. pr. måned for en lejlighed på 74 m².

Stigningen i boligafgiften vil blive opdelt i 3 etaper, da de første 5% kr. (2,46 kr. pr. m². pr. måned.) vil blive opkrævet fra vedtagelse af projektet på generalforsamlingen, de næste 5% (2,46 kr. pr. m². pr. måned.) på generalforsamlingen i 2025 og den resterende del efter aflæggelse af byggereskrabet, hvor den præcise stigning først kendes, da stigningen afhænger af hvor meget der er brugt i projektet og likviditetsudviklingen i foreningen. Stigningen kan ikke overstige 16%.

Da foreningen har planlagt projektet igennem en længere periode, er der hensat i regnskabet, således at andelskronen kan forblive uændret.”

Dirigenten gav herved bestyrelsen ordet, hvormed de kunne motivere forslaget.

Nødvendigheden for projektets gennemførelse blev af bestyrelsen begrundet med en generel uholdbar situation ved den eksisterende brugsvandsinstallation såsom opslidte rør, stigende hyppighed af vandskader i bygningerne og stigende udfordringer i forbindelse med forsikringen heraf.

I henhold til opdatering af varmesystemet blev der lagt vægt på, at den nuværende installation b.la. ikke fordeler varmen optimalt i bygningerne.

Bestyrelsen refererede ydermere til de to prøveopgange, hvor man har fornyet førnævnte installationer med henblik på at afprøve projektet og finde de gode løsninger således, at man kunne tilrette det store udbudsprojekt for at imødegå ekstraarbejder og omkostninger. Resultaterne havde, ifølge bestyrelsen, generelt været positive, der havde dog været et ønske om mere kommunikation, som blandt andet er medtaget i projektet i form af en beboerkoordinator og en beboer-app til varslinger m.m.

Herefter gav man ordet til Andreas Bækbo fra SINUZ ApS, som gennemgik forslaget tekniske natur samt en række praktiske oplysninger såsom estimeret tidsramme for projektet samt rammerne for koordination mellem beboere og entreprenør.

Herved forekom en række spørgsmål af opklarende karakter til de tekniske rådgivere samt bestyrelsen.

Flere andelshavere ønskede at vide nærmere om omfanget af tilgængeligheden af den beboerkoordinator, som man jf. førnævnte erfaringer fra prøveopgangene, har valgt at inkludere i projektet.

Hertil forklarede den tekniske rådgiver, at der vil være tale om en løbende tilstedeværelse, men at man på stående fod ikke kan give noget konkret timetal. Dog benævnte rådgiveren en potentiel ordning med "åbent skur", hvor man som beboer kan henvende sig til beboerkoordinatoren. Ligeledes henviste man til den føromtalte app, hvor kommunikation fra entreprenøren til andelshaverne kan foregå.

Flere andelshavere ønskede en nærmere uddybning af tidsplanen - herunder en mere præcis redegørelse for, hvornår arbejdet skal pågå i enkelte boliger.

Hertil blev det forklaret af de tekniske rådgivere, at entreprenøren vil varsle opgangene enkeltvist, når tid er. Der vil også blive afholdt formøder inden arbejdet påbegyndes i de enkelte karréer. Disse formøder vil foregå 14 dage før arbejdet påbegynder i hver karré. I henhold til en mere detaljeret tidsplan over de enkelte karréer og opgange påpegede rådgiveren, at dette først kan udleveres, når dette er koordineret med entreprenøren. Ydermere blev der redegjort for, at tidsplanen for berørte kælderrum kan være forskudt ift. de boliger, som de er tilknyttet.

Ydermere ønskede flere andelshavere at vide, hvorvidt projektets ramme tager hensyn til ekstraudgifter ved individuelle særtilfælde.

Hertil forklarede den tekniske rådgiver, at dette gerne skulle være håndteret i det omfang, at projektet omfatter alt arbejde i henhold til rør frem til tapstedet - så længe der er tale om lovlige installationer. Dog med undtagelse af blandt andet reetablering af rørkasser udenfor vådzoner, nedsænkede lofter og malerarbejde, m.m., jf. det omdelte skema i indkaldelsen.

Hertil oplyste en andelshaver fra prøveopgangene, at han havde haft en større udgift til udskiftning af hans indbygningsarmatur (indmuret i væggen), hvor der havde været kortslutning fra det varme til det kolde vand, og armaturet derfor skulle skiftes. Rådgiver bemærkede, at dette var et særtilfælde og at udskiftning af almindelige armaturer er prissat som option og vil blive tilbudt alle andelshaver som tilkøb.

En række spørgsmål omhandlede også de praktiske rammer for entreprenørens adgang til de enkelte boliger. I henhold til denne adgang vil der blive etableret nøgleboks, som håndværkerne skal benytte sig af. Ligeledes blev det bemærket, at beboerne må forvente, at håndværkerne skal have adgang til samtlige rum i boligerne - ikke kun køkken og bad.

Der blev også udtrykt bekymringer fra flere andelshavere om, at visse boliger under projektet vil få lukket for varmen i de kolde perioder af projektets udførelsesperiode og der blev herved også spurgt ind til alternative varmekilder i disse perioder. Hertil svarede de tekniske rådgivere, at det ikke er hensigten at afbryde varmen i 6 kontinuerede uger, mens arbejdet pågår i de enkelte opgange. I henhold til alternative varmekilder, gav bestyrelsen og den tekniske rådgivning udtryk for, at man vil sørge for at der findes en passende løsning herpå, men at der vil være tale om en nålestikstilgang, hvorfor man ikke kunne give konkrete svar på dette ved generalforsamlingen.

En andelshaver ønskede at vide, hvordan man har sikret sig mod en eventuel konkurs hos entreprenøren. Hertil forklarede René Holmbergius Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, at man aldrig kan sikre sig fuldstændigt mod dette, men at der vil blive tegnet en garanti, hvor garantisummen er 15% af entreprisenssummen. Ligeledes fakturerer man bagud ved disse projekter, hvilket også bør dæmme op for en del af risikoen.

Flere andelshavere udtrykte bekymring for deres kæledyr i henhold til, hvorvidt entreprenøren kommer til at tage hensyn til disse - specielt med tanke på åbne døre i opgang og boliger.

Den tekniske rådgiver henstillede til, at man som andelshaver etablerer kommunikation herom med entreprenøren, når arbejdet skal foregå i ens bolig og opgang, men at det i sidste ende er andelshavers eget ansvar, hvis man har kæledyr med særlige behov.

Herefter gav dirigenten ordet til René Holmbergius Anias som gennemgik de finansielle rammer for forslaget - herunder entreprisetilbuddet, projektets budget samt finansieringsforslaget. Ligeledes gennemgik formand Tom Weber, hvordan man vil indfase den forventede stigning på boligafgiften over en årrække samt hvordan den nye acontobetaling for beboernes vandforbrug ville blive struktureret.

Efterfølgende forekom en række opklarende spørgsmål fra forsamlingen. Enkelte andelshavere udtrykte undren over, at der ikke var flere finansieringsforslag at stemme om. Herunder blev der spurgt ind til alternativer, hvor stigningen på boligafgiften ville være mindre end de 16% som indgår i forslaget - såsom ved en konvertering af foreningens eksisterende lån eller ved større omlægninger af foreningens driftsbudget. René Holmbergius Anias gav herved udtryk for, at en kursgevinst som følge af en konvertering af foreningens eksisterende lån, ikke ville kunne finansiere projektet alene, hvorfor man skulle tage højde for omkostningerne ved den yderligere finansiering. Hvis foreningens store lån blev omlagt, for at reducere restgæld, ville renten ændres fra 1% til et nyt lån med en rente på 4%, hvilket vil reducere afdraget betydeligt, da lånet vil blive forlænget til nye 30 år.

Det blev også oplyst, at det lån, der vil blive hjemtaget, vil blive fulgt og omlagt såfremt renterne viser sig at falde, for at optimere økonomien i foreningen.

Af bestyrelsen blev det bemærket at den førnævnte stigning i boligafgiften som udgangspunkt er beregnet som det mest indgribende scenarie, hvorfor det ikke er sikkert, at boligafgiften vil stige med samtlige 16%, når projektet er færdiggjort, og hele stigningen er indfaset. Dog kunne bestyrelsen heller ikke garantere, at man ikke vil hæve afgiften med samtlige 16%.

I henhold til muligheden for alternative forslag til finansieringen bemærkede dirigenten, at man altid vil kunne justere på foreningens boligafgift ved fremtidige generalforsamlinger - ligeledes var det, ifølge dirigenten, ikke anbefalelsesværdigt at stemme om forslag, hvor projektet kun delvist er finansieret, hvorfor det blev understreget, at man ved aftenens generalforsamling kun havde mulighed for stemme om forslaget i sin aktuelle udformning.

Da der ikke var flere spørgsmål til forslaget, satte dirigenten dette til afstemning, hvoraf stemmerne fordelte sig som følger:

For: 99
Blank: 0
Imod: 24

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.

Det var for bestyrelsen vigtigt at bemærke, at aftenens mange spørgsmål og kommentarer var taget til efterretning og aktivt vil indgå i det videre forløb.

Forslag B

Vedtægtsændring af § 10: Tilføjelse af radiatorer m.m. til foreningens vedligeholdelsespligt.

Nuværende Formulering:

§ 10. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Ny formulering:

§ 10. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af fælles forsyningsledninger, vinduer samt, hoved- og køkkendøre, samt radiatorer, radiatorventiler, termostater og stikledninger til varmesystemer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Det er andelshavers ansvar at sikre tilgængelighed af fællesforsyningsledninger og varmesystem. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og for reetablering.

Dette forslag var foreløbigt vedtaget på en tidligere generalforsamling d. 3. maj 2023, hvorfor det ved pågældende generalforsamling kunne vedtages med 2/3 flertal, uanset antal fremmødte.

Dirigenten konstaterede først og fremmest overfor generalforsamlingen, at der var 8 der havde forladt forsamlingen. Herefter gennemgik han forslaget.

Efter enkelte spørgsmål af opklarende karakter, satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning, hvor det blev **vedtaget med overvejende majoritet**.

Dirigenten ophævede herefter generalforsamlingen kl. 20:35 og takkede for god ro og orden.

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.”

Kirsten Hybschmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 905ebb7b-5d51-4466-83e8-9687dbbebd30

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-03-01 18:15:50 UTC



Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 60b73a8b-e348-41f0-b984-0549a285204d

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-01 20:00:51 UTC



Tom Weber

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 7ec72316-4fb7-43e2-a8f3-d2c41e581583

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-03-01 21:18:32 UTC



Jonas Ryborg North

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 6fb39def-6841-4aad-9bc7-a72348ae3635

IP: 131.165.xxx.xxx

2024-03-03 17:17:09 UTC



Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 17d57caa-379b-43be-87bc-9638dff0bedd

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-03-03 19:11:59 UTC



Michael Suhr Fabrin

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Dirigent

Serienummer: 916498fa-1bd0-494a-aeb2-08ba28ddb43e

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-03-03 20:18:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: FVEH4-BSLMMW-YMVY0-KKXJD-6ZXCT-DQX0B

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/validator**

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.”

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 777a5f2b-3573-4015-b6d6-22b3197ba9d8

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-03-04 14:16:42 UTC



Josephine Funck Bilsteen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 0ad33fd1-7db2-402b-965a-d22791fbd9a6

IP: 188.64.xxx.xxx

2024-03-05 15:49:05 UTC



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/validator**