

A/B Willedam

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Dato	Tirsdag den 9. marts 2021 kl. 19.00
Sted/Adresse	Teams
Til stede	26 andelshavere, heraf 5 med fuldmagt
Endvidere deltog	Direktør Morten Færch, ADLEX Byggerådgivning A/S Advokat Steen Thomsen, ADLEX Boligadministration A/S

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent
2		Forslag
	2.1	<p>Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indgå entrepris kontrakt om opførelse af altaner jf. vedlagte tilbud fra MinAltan</p> <p>Baggrund/Motivation Etablering af altaner har været et højt ønske blandt andelshavere i foreningen</p> <p>Finansiering (andelshavere) Det foreslås at 100% af udgiften til etablering af altaner afholdes af de andelshavere der ønsker at etablere altaner.</p> <p>Det foreslås at egenbetalingen på 100 % - svarende til priserne i vedlagte altanbudget – finansieret gennem et samlet lån optaget hos et af foreningen valgt realkreditinstitut. Der etableres et gældsbeholdning og der betales en månedlig ydelse i h.t. vedlagte byggebudget inkl. rente, afdrag og bidrag.</p> <p>Vedtagelsen af forslaget er udgiftsneutralt for andelsboligforeningen, og påvirker derfor ikke andelshavernes boligafgift og andelskrone.</p> <p>Afskrivning og forbedring Altanerne har en forventet levetid på 60 år. Der afskrives ikke på altanerne år 1-30. Fra år 31-60 afskrives altanerne lineært. Altanerne er en individuel forbedring for de andelshavere som etablerer altan.</p> <p>Bindende tilsagn Vedlagt indkaldelsen er blanket "bindende tilsagn om etablering af altan".</p> <p>Vedtagelse Forslaget vedtages med 1/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret og med simpelt flertal.</p>



1	Valg af dirigent	
Dirigent	Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Morten Færch (herefter MOF) fra ADLEX Byggerådgivning A/S som dirigent. En andelshaver foreslog Frederik Bo Karup som diregent, men han ønskede ikke at stille op. MOF blev valgt som dirigent uden modkandidat.	MOF valgtes som dirigent.
Lovligt indvarslet	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
Beslutningsdygtig	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 29 medlemmer var 26 repræsenteret, heraf 5 med fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	MOF blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner.	MOF valgtes som referent.

2	Forslag	Beslutning
2.1	<p>Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indgå entreprisekontrakt om opførelse af altaner ih.t. vedlagte tilbud fra MinAltan</p> <p>Baggrund/Motivation Etablering af altaner har været et højt ønske blandt andelshavere i foreningen</p> <p>Finansiering (andelshavere) Det foreslås at 100% af udgiften til etablering af altaner afholdes af de andelshavere der ønsker at etablere altaner.</p> <p>Det foreslås at egenbetalingen på 100 % - svarende til priserne i vedlagte altanbudget – finansieret gennem et samlet lån optaget hos et af foreningen valgt realkreditinstitut.</p> <p>Der etableres et gældsbeholdning og der betales en månedlig ydelse ih.t. vedlagte byggebudget inkl. rente, afdrag og bidrag.</p> <p>Vedtagelsen af forslaget er udgiftsneutralt for andelsboligforeningen, og påvirker derfor ikke andelshavernes boligafgift og andelskrone.</p> <p>Afskrivning og forbedring Altanerne har en forventet levetid på 60 år. Der afskrives ikke på altanerne år 1-30. Fra år 31-60 afskrives altanerne lineært. Altanerne er en individuel forbedring for de andelshavere som etablerer altan.</p> <p>Vedtagelse Forslaget vedtages med 1/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret og med simpelt flertal.</p>	Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for, 7 stemmer imod og 5 blanke stemmer.



	Spørgsmål og kommentarer.	
Indsigelse	<p>Forud for generalforsamlingen havde en andelshaver gjort gældende, at det stillede forslag ikke skulle vedtages med simpelt flertal, men derimod kvalificeret flertal på 9/10 af andelshaverne. Dette afviste advokat Steen Thomsen (ST) fra ADLEX Boligadministration med henvisning til foreningens vedtægter.</p> <p>En andelshaver udtalte kritik af den foreslåede måde at etablere altaner på. ST forklarede, at den foreslåede model for køb og finansiering af altaner er en af 3-4 anerkendte måder at købe og finansiere altaner i andelsboligforeninger, hvilket bl.a. fremgår af ABF-håndbogen.</p>	
Model	<p>I forlængelse heraf oplyste ST, at der ikke for foreningen er en reel risiko forbundet med finansieringsmodellen og at der ikke findes eksempler på, at en foreningen har lidt et tab som følge af modellen.</p> <p>En andelshaver ønskede en garanti for at andelsboligforeningen aldrig nogensinde ville kunne blive udsat for et tab som følge af den benyttede model.</p> <p>ST oplyste som svar herpå, at en sådan garanti kan ikke udstedes, men at der ST bekendt ikke er eksempler på at en andelsboligforening har lidt et sådan tab.</p>	
Lysindfald	<p>Flere andelshavere i stuelejligheder udtrykte utilfredshed med manglende information om betydningen af lysindfald. ST oplyste at projektet følger København Kommunes retningslinjer for altaner.</p> <p>ST henviste i øvrigt til det omdelte "Baggrundsmateriale til ekstraordinær generalforsamling i A/B Willedam", hvor der ligeledes er afsnit om lysindfald.</p>	
Processen	<p>Andelshavere i stuelejligheder kritiserede processen vedrørende altaner og efterlyste inddragelse i projektet.</p> <p>Bestyrelsen henviste til at Altanudvalget havde arbejdet i ca. 6 mdr. og at alle andelshavere har haft rig mulighed for at deltage i arbejdet og processen.</p>	

Herefter takkede MOF for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:38

I henhold til vedtægternes § 26 stk. 2 skal dette referat underskrives af dirigenten og formanden + to bestyrelsesmedlemmer.



BAGGRUNDSMATERIALE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING i A/B WILLEDAM

MANDAG DEN 01. MARTS 2021 KL. 19.00

virtuelt over Teams eller ved fremmøde hos Adlex Boligadministration.

Grundet corona-situationen kommer EGF til at foregå via Teams. De enkelte deltagere som ikke har givet tilsagn til brug af Teams, kan møde op hos Adlex Boligadministration på Købmagergade 60, 3. sal, 1150 København K. Ønskes fremmøde i Adlex skal dette meddeles på mail til mof@adlexbolig.dk senest fredag den 26. februar 2021.

Baggrunden for indkaldelse til EGF

På sidste års EGF blev muligheden for altaner drøftet og der blev givet udtryk for interesse for projektet. Derfor blev der nedsat et altanudvalg, som har været i kontakt med to forskellige altanleverandører og indhentet tilbud. På den baggrund er et byggebudget med tilhørende finansieringsløsning fremsendt til andelshaverne. Her fremgår det hvilken type altan, andelshaveren umiddelbart kan få (*der pågår dialog med MinAltan vedr. altanmulighed for 5. salene, der har givet udtryk for at de ønsker at drøfte en anden type altan, samt for stuerne i W77 omkring direkte udgang til gård*), den totale pris for byggeprojektet samt ændringen i den månedlige ydelse ved finansiering gennem et fælleslån.

Det stillede forslag

Der stilles forslag om, at andelshaverne der ønsker altaner kan optage et fælleslån igennem foreningen. 100 % af udgiften til etablering af altaner afholdes af de andelshavere der ønsker at etablere altaner. Det foreslås også at altanerne ikke afskrives i årene 1-30, og fra årene 31-60 afskrives lineært.

Senest dagen efter EGF, d. 2. marts kl 15.00, gives bindende tilsagn til administrator på mail mof@adlexbolig.dk, fra de andelshavere som ønsker at være en del af altanprojektet. Det bindende tilsagn er nødvendigt, for at administrator kan udarbejde et præcist budget og dertil indhente et lån, samt for at MinAltan kan udarbejde det præcise ansøgningsmateriale til kommunen. Prisen for selve altanen er fast, men de øvrige omkostninger vil ændre sig alt efter antal af deltagere i altanprojektet, hvilke radiator der ønskes m.v. Derfor er det bindende tilsagn betinget af, at den samlede udgift for altanprojektet ikke varierer mere end 10 % fra den udgift der er angivet i bilaget "Byggebudget - fordeling af omkostninger" (side 2/3). Hvis udgiften overstiges, fremlægges et nyt byggebudget, som de enkelte andelshavere skal godkende, sådan at man på forhånd ved, hvilke udgifter en altan er forbundet med.

Hvordan der stemmes

Jf. foreningens vedtægter skal 1/3 af foreningens mulige stemmer være repræsenteret, for at EGF'en er belysningsdygtig. Forslaget vedtages ved et simpelt flertal.

Hvad medfører forslaget, såfremt det vedtages?

Ansøgning:

Forslaget medfører at der indgås kontrakt med MinAltan, som går i gang med at udarbejde ansøgningsmateriale til Københavns Kommune. MinAltan sender en landmåler ud til foreningen, som tager mål på ejendommen og derefter udarbejder tegningsmaterialet med de altaner, som vil være mulige jf. kommunens altanregler. MinAltan indsender ansøgningsmaterialet til kommunen. Behandlingstiden i kommunen er ca. 6 måneder. Såfremt hovedbyggetilladelsen gives af kommunen,

detaljerer MinAltan projektet og udarbejder statistiske beregninger. Materialet indsendes til kommunen, og kommunen giver byggetilladelsen. Derefter kan byggeriet gå i gang.

NB! i tilfælde af at kommunen i første omgang ikke godkender enkelte altaner i projektet, vil det være muligt at lave en justering af de pågældende altaner og søge om godkendelse igen.

Økonomi:

Forslaget medfører at foreningen optager et lån i et realkreditinstitut på den totale byggesum. Disse penge lånes derefter videre til den enkelte andelshaver, der er del af altanprojektet, efter den fordeling der er angivet i bilaget "Byggebudget - fordeling af omkostninger" (side 2/3).

Andelshaverne, der er del af altanprojektet, begynder herefter at afdrage på lånet til foreningen. Der afdrages med en månedlige ydelse, efter den fordeling der er angivet i bilaget "Fælleslån" (side 3/3). Andelshaverne kan ikke afdrage ekstraordinært, men kan til enhver tid indfri lånet. Der etableres et gældsbeholdning mellem den enkelte andelshaver og foreningen.

NB! andelshavere der ønsker at finansiere altanen på anden vis, kan selvfølgelig gøre det. Det er ikke et krav, at man skal tage del i fælleslånet for at være del af altanprojektet.

NB! alle ekstraomkostninger ifm. projektet (f.eks. flytning af radiator) kan inkluderes i lånet. Det bliver derfor ikke nødvendigt at lægge et kontant engangsbeløb.

Hvilke konsekvenser har forslaget for de andelshavere, der ikke kan få altaner eller ikke ønsker altaner?

Lysindfald:

Det er desværre uundgåeligt, at etablering af altaner ikke vil påvirke dagslysindefaldet i de enkelte lejligheder. Københavns Kommune har dog regler for, hvor meget man må reducere dagslyset hos underboen. Der vil selvfølgelig ikke blive søgt om dispensation for disse regler. Vi har stor respekt og forståelse for, at det er ærgerligt at man får reduceret sit dagslys.

Økonomi:

Projektet er udgiftsneutralt for de andelshavere der ikke er del af altanprojektet. Det påvirker hverken boligværdien, valuarvurderingen eller andelskronen.

Hvordan ser altanerne ud?

Umiddelbart er der tre typer altaner: altan mod gård, altan mod gade samt franskalten.

For højre side af Fiskedamsgade etableres altaner mod gården. For venstre side af Fiskedamsgade etableres altaner mod gaden (pga. indeliggende hjørne i gården). Her vil altanerne etableres ud fra det vindue, som er placeret tættest på opgangen.

For de to opgange på Willemoesgade, etableres altaner mod gaden. Det er endnu ikke besluttet, hvilket vindue altanerne på Willemoesgade 77 th. skal etableres ud fra. *Her indgås dialog mellem MinAltan og altankøberne om deres ønske.*

Altan mod gård:



Ovenfor er en visualisering af, hvordan udtrykket på gårdaltanerne kommer til at blive. Selve udformningen af de endelige altaner kan variere fra billedet. Altanerne udføres med grønt værn og stålbund, der matcher vores grønne vinduer og døre. Udtrykket på gårdaltanerne ligner de altaner, som foreningen på den modsatte side af legepladsen har fået opsat.

Altan mod gade:



Ovenfor er en visualisering af, hvordan udtrykket på gadealtanerne kommer til at blive. Selve udformningen af de endelige altaner kan variere fra billedet. I vores område (indre Østerbro) udføres altanbunde i beton. Udtrykket på gadealtanerne er som de altaner med betonbunde, der netop er opsat på Fiskedamsgade (dog ikke med hvidt værn).

Franskaltan:

Udføres mod gård med grønt værn, der matcher vores vinduer og døre.

Hvordan får altankøberne værdi for altanen?

Altanerne anses som en forbedring af andelen, ligesom et nyt køkken eller badeværelse. Prisen for andelen vil altså stige med samme beløb som altankøberen har betalt for altanen.

Hvad nu?

Hvis forslaget vedtages har bestyrelsen bemyndigelse til at igangsætte projektet og tage et lån passende til projektets størrelse. Kort sagt indgås kontrakt med MinAltan, som udarbejder ansøgningsmaterialet der indsendes til kommunen. Derefter er projektet i gang.

Før selve byggeriet starter vil der være dialog med altankøberne omkring det indvendige arbejde og selve processen.