



År 2022 den 19. maj afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Langøgård. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller.
2. Orientering fra altanudvalget til andelshaverne.
3. Forelæggelse af altanprojekt.
4. Forelæggelse af finansieringsforslag for altanopførelse.
5. Beslutning om iværksættelse af altanprojektet og dets finansiering.

Bestyrelsen indstiller:

Vi ønsker, at anvende finansieringsforslag nr. 2 som er baseret på en F5 30 år med 10 års indledende afdragsfrihed. Hovedstolen er lidt højere end det faktiske projekt, da der i reglen altid kommer uforudsete udgifter i et sådant byggeri. Det er forslaget der er fremhævet med blå skrift.

Bestyrelsen har endvidere besluttet, at alle andelshavere der får en altan betaler samme pris, altså en medianpris og den er i forslaget beregnet til kr. 341,- med undtagelse af franske altaner skal betale halvdelen af de almindelige altaner, dvs. ca. 170 kr.

Ad 1

Formand Gry Aarskov Sand bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der til generalforsamlingen deltog 43 andelshavere. Endvidere forelå der 18 fuldmagter, så 61 andele ud af i alt 88 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som referent.

Som stemmetællere valgtes herudover Dorthe Qvortrup Geisling, Bolette Bjering Jensen og Dorte L

Desuden deltog Thomas Baslyng fra Altan.dk

Ad 2

Altanudvalget havde sammen med indkaldelsen til denne ekstraordinære generalforsamling fået udsendt et skriftligt notat, der beskriver arbejdet med at få byggetilladelse til opførelsen af individuelle altaner på foreningens ejendom og tilladelsens vilkår for hvor altaner må opsættes og skal placeres. Notatet er vedhæftet som en integreret del af referatet.

Pernille Bækkevold fra altanudvalget præciserede, at det ikke var muligt at ændre på de godkendte placeringer af altaner. Overordnet var det kun muligt at fravælge godkendte altaner. Placering af døre til altanerne kunne dog aftales individuelt.

Ændringer til projektet – herunder flytning af altaner - og tilføjelse af yderligere altaner skal ske ved indsendelse af ny projektansøgning til Københavns kommune. En eventuel runde 2 ansøgning skal af kommunen behandles på samme regelgrundlag som det grundlag der nu er meddelt byggetilladelse på.

Altanudvalget vil ved nyt rundspørge blandt andelshaverne tage initiativ til at undersøge om der er behov for en runde 2 ansøgning.

Ad 3

Forelæggelsen af altanprojektet indledtes med, at dirigenten læste op, hvad generalforsamlingen havde besluttet om altaner på generalforsamlingen den 2.5.2019 - nemlig at der var blevet meddelt andelshaverne individuel tilladelse til at etablere altaner og/eller franske altaner enkeltvis til de enkelte boliger i henhold til det maksimalt tilladte ifølge Københavns Kommunes godkendelse.

Det principielle forslag var herefter ved skriftlig afstemning blevet vedtaget med 38 stemmer for, 23 imod og 1 der hverken stemte for eller imod, og når der forelå konkret projektgodkendelse fra Københavns Kommune skulle den forelægges en generalforsamling til endelig godkendelse, inden byggeri måtte igangsættes.

Der forelå nu byggetilladelse fra Københavns kommune – dateret 27.5.2021 - til at opføre højst 55 altaner og 2 franske altaner samt tilbud fra Altan.dk - dateret 11.5.2022 - på opførelse af 52 altaner og 2 franske altaner til en fast pris på 10.021.666 kr. inklusiv moms. Entreprisesummen er fast for den del af arbejdet, der udføres inden 12 måneder fra underskrift af tilbuddet (fastprisperioden). For den del af arbejdet der udføres efter 12 måneder fra underskrift, reguleres prisen efter Danmarks Statistiks byggeomkostningsindeks for etageboliger. I tidsplanen for projektet er afsat 21 uger til produktion af altaner og 46 uger til opsætning. Altan.dk's tilbud er vedhæftet som en integreret del af referatet.

Pernille Bækkevold fra altanudvalget og Thomas Baslyng fra Altan.dk svarede efter forelæggelsen på spørgsmål til projektet, herunder

- Ja til at døre til altanerne kan flyttes
- Ja, til at en 2. ansøgningsrunde vil udløse nye projekteringsomkostninger. Det skal undersøges om opførelse af altaner som måtte være godkendt af Københavns kommune skal forelægges for foreningens generalforsamling til godkendelse før iværksættelse må ske.
- Ja til at der bliver plads til cykler og bænke i gården, da der kun er givet tilladelse til 2 altaner i stueetagen henholdsvis på Nygårdsvej 59 og 61.
- Nej til at alle interesserede fik opfyldt deres ønske om altaner på gadesiden, men ja til at der senere kan ske symmetrisk opfyldning af huller på godkendte områder af gadefacaden
- Ja til at altanernes størrelse varierer i størrelse, for at mindske lysindfaldsgener for underboer
- Ja til at afvanding af altaner sker over altanernes forkant
- Ja til at ekstraarbejder i lejlighederne (med f.eks. indvendige malerarbejder, flytning af og evt. køb af radiatorer fjernelse af farligt affald m.m.) skal betales af de enkelte andelshaver

Ad 4

Næstformand Lars Fisker forelagde bestyrelsens indstilling til finansiering af altanprojektet:

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at foreningen må optage et 30 årigt rentetilpasningslån med fastsættelse af ny rente hvert 5. år (F5), med 10 års indledende afdragsfrihed og med et kontant udbetalingsprovenu på minimum 11 mio. kr. Beløbet er lidt højere end det faktiske projekt, da der i reglen altid kommer uforudsete udgifter i et sådant byggeri.

Bestyrelsen indstiller desuden, at alle andelshavere der får en altan betaler samme pris, altså en medianpris, og den er beregnet til kr. 341,- med undtagelse af franske altaner skal betale halvdel af de almindelige altaner, dvs. ca. 170 kr.

Det er dermed andelsboligforeningen der ejer altanerne som betales af andelshaverne med en særmoderniseringsboligaftag indtal lånerestgælden er afviklet.

Ad 5

Efter de 2 forelæggelser satte dirigenten først altanprojektet til skriftligt afstemning. For projektets iværksættelse stemte 47, imod stemte 14. Der var ingen blanke eller ugyldige stemmer. Gennemførelse af den konkrete altanforslag var dermed godkendt.

Bestyrelsens finansieringsforslag godkendtes enstemmig og ved beslutningen bemyndigedes bestyrelsen til at underskrive alle for projektets gennemførelse nødvendige dokumenter.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.05.

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

Kære andelshavere i A/B Langøgård,

Alt godt kommer til dem som venter. I ni år har altangrupper arbejdet for, at vi kunne etablere altaner på vores bygning. Vi er i denne omgang kommet længere end nogensinde og har i skrivende stund brugt adskillige hundrede arbejdstimer på de forskellige projekter. Derudover har vi bekostet foreningen i omegnen af 70.000 kr. i forbindelse med ansøgningsprocessen. Vi vil her fortælle lidt om processen, samt forsøge at komme jer i forkøbet, ved at svare på nogle af de tvivlsspørgsmål og rygter, som er opstået i løbet af årene.

Der foreligger nu et altanprojekt, med byggetilladelse fra Københavns kommune, og der skal afholdes ekstraordinær generalforsamling (EGF). Formålet med denne EGF er at stemme om det konkrete projekt. Det skal understreges, at det IKKE er en afstemning om hvorvidt foreningen skal have altaner eller ej, eftersom dette blev stemt igennem ved GF 2019. jf. referatet:

*”Ad 9 punkt b til den ordinære generalforsamling for Andelsforeningen A/B Langøgård den 2/5-2019, blev der **vedtaget** tilladelse til at etablere altan/fransk altan på ejendommen, med 41 stemmer for, 18 imod og en der hverken stemte for eller imod. Vilkår for tilladelsen til at etablere altanerne fremgår også af referatet. Der kan tilføjes, at til generalforsamlingen den 27/3-17 blev der også stemt om etablering af altaner på ejendommen, og da blev forslaget fejlagtigt forkastet.”*

I den tidligere altangruppe har der været snak om, at der skulle holdes møder med andelshaverene, når vi vidste hvem, der kunne få altaner. Her kunne man så diskutere detaljer, fx farvevalg etc. Desværre har vi oplevet en del regelændringer på altanområdet i Københavns kommune undervejs, som har gjort det svært at ændre i et projekt, efter det først var sendt afsted. Derfor håber vi, at I kan lide de valg altangruppen har truffet.

Vi har for snart et år siden været rundt til alle andelshaverne, for at høre om hvem, der ønskede altaner og hvor de gerne ville have den placeret. Det er disse ønsker, som der er taget udgangspunkt i, i ansøgningen til Københavns kommune. Vi er opmærksom på, at der vil være andelshavere, som i mellemtiden er flyttet til og fra foreningen, og derfor måske sidder og ønsker at få eller det modsatte. Men som tidligere nævnt, så har vi været tvunget til at udføre processen omvendt i vores forening. Normalt har man afklaret, hvem der ønsker altaner før et forslag sendes ind til kommunen, men i vores forening ville man gerne vide, hvem der kunne få altaner og hvilken pris man skulle betale før man sagde; JA, til altaner. Dette har vi ikke kunne få svar på før end, der forelå et konkret projekt. Skulle der derfor nu være andelshaver, som ønsker, at få en altan vil dette blive ansøgt om i en 2. runde – dog kun hvis dette projekt går igennem. Her vil altangruppen ca. en måned efter EGF afstemningen finde ud af, hvor mange ”nye” andelshavere, som ønsker altaner og herefter iværksætte en ny ansøgning med henblik på etablering af yderligere altaner.

Det kan måske lyde lidt underligt, at man ikke bare kan få det med i første runde, men når et projekt først er godkendt i Københavns kommune og man er tildelt en byggetilladelse, så kan man ikke tilføje eller flytte altaner. Derfor er det også vigtigt at understrege, at hvis dette projekt bliver forkastet, fordi man vil have alle altaner på i første omgang, vil det medføre yderligere omkostninger til andelsforeningen og processen vil blive forsinket yderligere et par år. Vi er derfor blevet rådgivet af Altan.dk til at søge om de sidste altaner i 2. runde.

I tilbuddet er det ikke muligt at fjerne altaner mod Tåsingegade – ej heller at tilføje før en evt. 2.

runde. Det er kun muligt at fjerne altaner mod gården – ikke tilføje, før 2. runde. Dette pga. byggetilladelsen er udstedt og sagen er lukket ved kommunen.

Desværre var der mange 1. sals beboere, som ønskede af få altaner mod Tåsingegade, som vi måtte skuffe, eftersom, KK oplyste, at lejlighederne på Tåsingegade ikke kunne få altan på grund af hanebåndet på bygningen. Da vores bygning er i Bevaringskategori 3, stilles der også flere krav til hvordan altaner mod gaden bliver placeret i forhold til symmetri og udseende. Derfor er der nogle andelshavere, som ønskede altan mod gaden, som ikke har fået det. Dog vil beboere på hhv. 2 g 3 sal kunne ønske altan i 2. runde. Altan.dk har oplyst, at når der i forvejen er opført er altaner på bygningen, så vil det være lettere at få altaner i 2. runde.

Når det kommer til altanerne inde i gården, er der ikke de store restriktioner, med mindre, man bor nede i Skt. Kjelds Plads enden. Her er der afstandskrav, hvilket betyder, at nogle af jer, som har tilkendegivet, at I gerne ville have altaner ikke har fået det.

I tilbuddet kan I læse, at man som andelshaver har mulighed for at bestemme om altandøren skal åben ind eller ud ad.

Altangruppen har truffet valg af farven på altanen mod gården (grå/grå), som står flot til vores gule mursten. Farven mod gaden besluttet af bestyrelsen.

Priserne på byggematerialer forventes at stige, men det er pt. Ikke muligt at sige om det får indvirkning på vores projekt. Altan.dk oplever det ikke på nuværende tidspunkt.

Ordensregler for altanerne udarbejdes af altangruppen i samarbejde med bestyrelsen og vedtages endeligt af bestyrelsen.

Økonomien i projektet er udregnet af bestyrelsen og administrator. På baggrund af disse, fastsættes udgiften til den enkelte andelshaver med altan. Jf. GF 2019 er det vedtaget at det er andelsforeningen, som optager lånet til altanprojektet og andelshaverne, som får altan, der afholder den månedlige ydelse i form af en mindre huslejestigning.

Vi er meget stolte af at være nået hertil. Det er krævet en masse frivillige timer, lange møder og brevskrivning. Derfor håber selvfølgelig også på, at I vil kunne lide resultatet - også selvom vi ikke har kunnet tilgodese alle i denne noget usikre proces. Skulle det modsatte vise sig at være tilfældet, at projektet forkastes ved EGF, så er vi særdeles motiverede for at søsætte et nyt projekt – også selvom det koster foreningen adskillige tusinde kroner at foretage en ny ansøgning. I skrivende stund har ansøgningsprocessen kostet i omegnen af 70.000 kr.

Med venlig hilsen

Altangruppen

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.”

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administraton ApS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.228.xxx.xxx
2022-06-21 06:36:13 UTC

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administraton ApS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.228.xxx.xxx
2022-06-21 06:36:13 UTC

NEM ID 

Lars Peter Fisker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård
Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997
IP: 87.49.xxx.xxx
2022-06-21 12:20:59 UTC

NEM ID 

Lars Heldtberg Kari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård
Serienummer: PID:9208-2002-2-664203043467
IP: 212.237.xxx.xxx
2022-06-21 15:52:19 UTC

NEM ID 

Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård
Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071
IP: 62.198.xxx.xxx
2022-06-23 07:27:42 UTC

NEM ID 

Stine Rubek Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård
Serienummer: PID:9208-2002-2-993328735777
IP: 87.49.xxx.xxx
2022-06-23 10:16:51 UTC

NEM ID 

Line Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Langøgård
Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990
IP: 87.49.xxx.xxx
2022-06-23 11:01:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DFTE5-SYLJQ-61DXL-EMVSM-EQK68-EEJ8M

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>