



HOMANN

A/B HAABET

Bilag 1 – Andenbehandling af bestyrelsens forslag til altanprojekt på ordinær generalforsamling 23. april 2025

Eftersom det er 2. behandling er materialet stort set identisk med det, der blev udsendt forud for XGF den 25. Februar 2025.

Henrik Qwist advokat
(H), partner

13. februar 2025
J.nr. 10031



Bestyrelsen har siden foreningens ordinære generalforsamling 2023 arbejdet på et forprojekt om altaner i foreningen.

På foreningens ordinære generalforsamling 24. april 2024 fik bestyrelsen en bemyndigelse til at bruge ca. kr. 300.000 på planlægning af altanprojektet frem til en ny ekstraordinær generalforsamling til endelig beslutning om gennemførelse af altanprojektet.

Der har været afholdt flere altanmøder, ligesom Mikkel Spitz, Peter Jahn & Partnere A/S, sammen med 2 altanfirmaer har udarbejdet specificerede planer over placering af altaner, herunder tagaltaner, og priser på altanerne er blevet beregnet.

For etagerne 1.-4. sal har foreningen i dag modtaget 63 bindende tilsagn fra andelshavere om etablering af altan, 1 bindende tilsagn om etablering af karnapaltan og yderligere 5 tilsagn om altan med forbehold. For 5. sal har foreningen endnu ikke modtaget bindende tilsagn, idet fristen for bindende tilmelding er den 16. februar 2025, men foreningen har tidligere modtaget 15 tilkendegivelser om ønske om etablering af tagaltan. For tagaltanerne vil vi altså have overblik over det endelige antal til generalforsamlingen den 25. februar. Samlet kan vi nå op på 84 altaner.

Bestyrelsen og Peter Jahn & Partnere A/S vil den 25. februar have fuldt overblik over, hvor mange altaner og tagaltaner, der skal etableres. Antal af altaner samt prisen fremgår af det vedhæftede materiale udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S.

Tilmeldinger og projektet er udarbejdet efter de retningslinjer, som blev oplyst og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling 24. april 2024 og inden for følgende rammer:

TILSLUTNING OG PRIS

- A. Altanerne fra 1.-4. sal koster gennemsnitligt omkring kr. 250.000. Eventuelle tagaltaner bliver dyrere – forventet gennemsnitligt omkring kr. 400.000. Prisen kan stadig svinge alt efter tilslutningsgrad.
- B. Altanerne inddeles i et mindre altan prisgrupper.
- C. Den enkelte andelshaver bestemmer selv inden for rammerne af projektet, om de vil tilslutte sig altanprojektet. Tilslutning er bindende men dog kun således, at bindingsforpligtelsen ophører, hvis altanen stiger med mere end 10% i projekteringen.
- D. Betalingsviljen til altanen afklares tidligt i processen.
- E. Altanerne er en individuel forbedring for andelshaverne. De første 30 år afskrives ikke på altanen. De næste 30 år afskrives efter afskrivningskurve.
- F. Lejerne får mulighed for at tilslutte sig projektet mod en lejeforhøjelse.

FINANSIERING

- G. Andelshavere, der tilslutter sig, kan vælge, om de vil betale beløbet på én gang, eller om de vil låne dem af foreningen i et lån med afdrag på ca. halvdelen af lånesummen og afdragsfrit på resten. Lånet kan indfris på aftalte tidspunkter.
- H. Foreningen låner pengene af Nordea Kredit. Lånet til andelshaverne modsvares af et gældsrev mellem andelshaverne og foreningen. Disse lån vil derfor ikke påvirke foreningens friværdi. Første gang lejligheden handles, skal lånet indfris.



ØVRIGT

- I. Bestyrelsen bemyndiges til at lade foreningen opsætte en altan i en streng på ydersiden af ejendommen, såfremt der for eksempel er én i strengen, der ikke vil medvirke og derved kan blokere for alle andre. Altanen er i givet fald foreningens ejendom, indtil lejligheden handles næste gang, og kan ikke benyttes af beboeren.
- J. Hvis rammerne ikke kan overholdes, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor det besluttet, om projektet skal videre under nye forudsætninger.

ALTANPROJEKTET

Efter altanmøder og flere besigtigelser samt forhandlinger med altanfirma og kontakt til Københavns Kommune er vi nu ved at have det fulde overblik over, hvor mange, og præcis hvilke altaner, der skal opføres på foreningens ejendom. Vi forventer en samlet tilslutning fra ca. 84 andelshavere.

Samtidig har bestyrelsen besluttet, at de af foreningens medlemmer, som endnu ikke har valgt altan, kan tilmelde sig altan også efter generalforsamlingens afholdelse den 25. februar. Bindende eftertilmelding kan foretages indtil 14 dage efter, at referat fra den ekstraordinære generalforsamling den 25. februar 2025 er udsendt i foreningen.

Priserne på de enkelte altantyper er inkl. alle omkostninger og moms opgjort i de bindende tilmeldingsskemaer, således:

Type A kr. 250.000
Type F kr. 145.000
Type G kr. 220.000
Type J kr. 220.000
Tagaltaner kr. 400.000/460.000

I de bindende tilmeldingsskemaer har andelshaverne samtidig godkendt en stigning i de ovennævnte priser på op til 10%.

FINANSIERING

For at sikre, at foreningen skal kunne tilbyde lån til samtlige andelshavere, som får altan, vil bestyrelsen anmode generalforsamlingen om bemyndigelse til at optage realkreditlån i Nordea med en samlet hovedstol på maksimalt kr. 28.000.000. Det samlede lånebeløb vil blive fordelt med 50% fast forrentet lån med afdrag og 50% fast forrentet lån afdragsfrit i 10 år. Det forventes, at foreningens lån først skal optages i 2026. Foreningens låneoptagelse sikres ved samtidigt udstedte gældsbreve fra andelshaverne til foreningen.

ÆNDRINGER TIL VEDTÆGTEN

Bestyrelsen har i samarbejde med advokat Henrik Qwist udarbejdet forslag til ny § 10A om nye altaner. Forslaget vedlægges som **bilag A**.

TILLÆG TIL HUSORDEN – ALTANREGLER.

Samtidig har bestyrelsen i samarbejde med advokat Henrik Qwist udarbejdet forslag til tillæg til husorden for brug af altaner. Dette tillæg vedlægges som **bilag B**.

Mikkel Spitz, Peter Jahn & Partnere A/S, vil på generalforsamlingen redegøre for proceduren sammen med bestyrelsen og advokat Henrik Qwist.



AFSTEMNINGSTEMA PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. FEBRUAR 2025 OG ORDINÆR GF 23. APRIL 2025:

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at generalforsamlingen vedtager bestyrelsens samlede forslag til altanprojekt med punkterne altaner op til 90 stk., finansiering bemyndigelse op til kr. 28.000.000, vedtægtsændringer og husorden.

Bestyrelsens forslag til et altanprojekt, er et projekt af væsentlig betydning for foreningens medlemmer, ligesom projektet indeholder vedtægtsændringer. På den baggrund skal altanprojektet vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Der henvises til vedtægtens § 24, stk. 2.

BILAG:

BILAG A: Forslag til ny vedtægtsbestemmelse § 10 A om nye altaner.

BILAG B: Forslag til husorden for altaner.

BILAG C: Udkast til gældsbrief samt tillæg til gældsbrief.