

Torsdag den 6. maj 2009 afholdtes ordinær generalforsamling i
Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29A-E med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdifastsættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdifastsættelsen
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af administrator og revisor
7. Eventuelt

Karsten, 29A, bød velkommen til andelshaverne og til Thomas Vester fra Dan-Ejendomme og foreslog Søren, 29, som dirigent og Vivian, 29A, som referent. Begge blev valgt.

Søren beklagede først, at det havde været nødvendigt at udsætte generalforsamlingen fra den 29. april til den 6. maj. Søren konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. 26 andelshavere var repræsenteret ved personligt fremmøde på generalforsamlingen, og herudover var enkelte andelshavere repræsenteret ved fuldmagter. Thomas Vester fik til opgave at få fuldmagterne talt med ved afstemningerne.

Ad 1 Karsten indledte bestyrelsens beretning med at konstatere, at bestyrelsen nu reelt bestod af 5 medlemmer, idet Gittemay (29) var fraflyttet ejendommen pr. 1. november 2008 og Anders (29D) var udtrådt af bestyrelsen grundet meget arbejdsrelateret fravær fra ejendommen. I praksis havde bestyrelsen dog nydt godt af, at Kristine (29D) havde tilbudt sig og fungeret som referent under bestyrelsesmøderne, siden Anders udtrådte.

Medlemmer: Foreningen havde 54 medlemmer efter at lejeboligen 29D, 2. sal var blevet andelsbolig pr. 1. juni 2008. Der var således nu kun to lejeboliger tilbage i ejendommen. Fire andelsboliger var fremlejet: 29A, 5. sal th. (dispensation i forbindelse med salg af andel), 29C, stuen (dispensation i forbindelse med salg af andel), 29C, 1. sal (tilladelse i forbindelse med studieophold) og 29B, 5. sal tv. (tilladelse i forbindelse med udstationering).

Lejligheder: I det sidste par år havde der været mange overdragelser af lejligheder. Foreningen havde således i 2007 fået 7 nye medlemmer og i 2008 8 nye medlemmer. Af de 15 overdragelser var de 6 sket uden afslag, medens der var givet afslag ved 9 overdragelser. Oversigt over de stedfundne salg var omdelt til alle andelshavere i marts 2009. Aktuelt var der 6 andele til salg. Det tog nu længere tid at finde købere til andelene, efter at de opskrevne på ventelisterne ikke længere overtog alle de andele, der blev sat til salg. Der var flere grunde hertil: antallet af andelslejligheder til salg var generelt vokset meget, der var mange andele i foreningen til salg, det var blevet sværere at opnå andelsboliglån i bankerne, renteniveauet på andelsboliglån var ikke fulgt med ned sammen med det øvrige rentefald og den af og til negative presseomtale af Blågårds Plads kunne også spille ind. Bestyrelsen ville derfor anbefale, at man først solgte sin andel, inden man købte anden bolig eller indgik lejeaftale om anden bolig.

Forretninger: De to butikker i 29A, Butik Grøn ved Jane Fogsgaard og den lille butik ved Charlotte Baumann gik tilfredsstillende, så vidt bestyrelsen kendte til. Café Escobar var pr. 1. oktober 2008 blevet overtaget af Visda Kjeldsen. Med nyt navn, Café Kitch'en, nyt koncept og delvis ny kundekreds tegnede det godt for forholdene i og omkring cafeen. Mht. antikvariatet, var det til alles overraskelse lykkedes for Bjarne Thagaard Jensen at tegne de 540 folkeanparter á 500 kr., der var nødvendige for ham, for at han kunne overtage Blågårds Antikvariat. Overdragelse af antikvariatet fandt sted pr. 1. december 2008 til uændret lejeniveau.

Gårdlaug: Gårdlaugsbestyrelsen havde igangsat et stort arbejde med at kortlægge ønskerne i karreen til udvikling af haveanlægget. Bestyrelsen i foreningen havde under møder herom udtrykt, at vi ikke gik ind for den skitserede forhøjning på rotunde-arealet, at vi ikke ønskede solpladsen ind mod nr. 31 udvidet med et større fliseareal, og at vi ønskede at blive kontaktet om uddykning af budskadset ind mod vores hus, inden arbejdet blev udført. Der var i Gårdlauget vedtaget en forhøjelse af gårdlaugsbidraget på 3 kr. pr. kvadratmeter etageareal svarende til godt 15.000 kr. for vores ejendom. Forhøjelsen er indeholdt i det omdelte budget for 2009.

Renholdelse: Vicevært Jens Peter Andersens arbejde består stort set kun i at vaske trapper, renholde udendørsarealerne og skifte pærer. Renholdelse af vaskekælder og tørrerum varetages af Rosemary, 29E. Jens Peters trappevask bliver desværre unødigt vanskeliggjort af effekter, der fortsat bliver anbragt på trapper og loftsgange. Bestyrelsen henstiller endnu engang til, at man undlader at stille ejendele på trapper og gange. Trapper og gangarealer skal bruges som flugtvej i tilfælde af brand. Derudover udgør brandbart materiale anbragt på trapper og gange en

unødvendig risiko. Bestyrelsen vil igangsætte cykelrydning og en rydning af effekter på trapper og gange.

Varmeregnskab: Karsten beklagede meget, at varmeregnskaberne for de sidste to år ikke var blevet færdiggjort. Der manglede endnu 10 slutaflæsninger. Medlemmerne kunne selv bidrage til at lette processen ved at sørge for, at varmeafleseren kunne få adgang til at foretage slutaflæsningen.

Vedligeholdelse: Ådringsmalingen på dørene til lejlighederne på hovedtrapperne var blevet restaureret på smukkeste vis og efterfølgende var væggene i de tre portrum blevet malet. Der havde været to akutte skadestilfælde. Ved en teknisk fejl i varmecentralen var der sendt 90 grader varmt vand ud i vandrørene. Et antal plastnpler holdt ikke til påvirkningen, og der var udsivning af vand i 21 lejligheder. De defekte npler var blevet skiftet til npler af messing. Der havde været et par brud på kloaknettet ud for køkkentrappen ved vaskekælderen. Der var blevet gravet op og bruddene var blevet udbedret. Omkostningerne ved begge skader var i det væsentligste dækket af ejendomsforsikringen.

Planlagt vedligeholdelse: Kommende vedligeholdelsesarbejder vil være etablering af nye stålporte mod Blågårdsgade, udskiftning af vaskemaskiner i vaskekælderen, udskiftning af varmemålere og etablering af postkasser i opgangene.

Altanetablering: Punktet vil blive nærmere drøftet under forslag.

El-tjek: Der var blevet foretaget el-tjek i alle 56 lejligheder. Bestyrelsen havde modtaget et større dokumentationsmateriale i form af rapporter og billeder af manglerne. I første omgang havde vi bedt om tilbud på udbedring af mangler i de lejligheder med mest omfattende mangler med henblik på muligheden for at de berørte andelshavere kunne søge tilskud via Renoveringspuljen. Det drejede sig om fire lejligheder. Bestyrelsen ville gennemgå rapporterne og tage stilling til, hvordan udbedringen skal gribes an. Sandsynligvis vil det ske opgang for opgang. Kopier af rapporter og andet materiale fra el-tjekkerne vil blive omdelt til andelshaverne på et senere tidspunkt. Firmaet J.J. Electric ApS leverede ydelsen til en favorpris på 56 kr. inkl. moms (for alle 56 lejligheder). Ved genbestilling er prisen 495 kr. pr. lejlighed, som faktisk også er en lav pris i forhold til prisen hos mange andre elektrikere.

Indretning af kælderrum: Karsten mindede om de tre rum i kælderen afsat til særlige formål. Initiativet til at få dem igangsat er for børnerummet hos forældrene, for syrummet hos interesserede og for træværkstedet hos bestyrelsen

Arrangementer: Der var afholdt ekstraordinær generalforsamling den 19. august 2008 og ejendommens 100-års jubilæum var blevet festligholdt ved et velbesøgt og vellykket arrangement i Café Kitch'en den 22. november 2008. Foreningen har 25 års jubilæum den 1. oktober 2009. Bestyrelsen vil tage initiativ til en markering af jubilæet.

Firkantnet: Der var indledt samarbejde mellem Firkantnet og Parknet om Internet-adgangen med henblik på at opnå stordriftsfordele. I begyndelsen kørte Nettet noget langsomt.

Administration: Foreningens kontaktpersoner hos Dan-Ejendomme as er fortsat Thomas Vester og Lone Koch Stausgaard. Sidstnævnte varetager de praktiske opgaver omkring ejendommens drift.

Økonomi: Foreningens økonomi er fortsat god: for elvte år i træk er det således ikke nødvendigt at indstille til forhøjelse af andelsafgiften.

Fornyelser i vaskekælder: Kristine fortsatte beretningen med omtale af, hvad bestyrelsen arbejder med angående fornyelser i vaskekælderen: de to vaskemaskiner lever på lånt tid: tromlerne holder ikke meget længere. Vi er i bekneb for vaskepoletter, og det er ikke muligt at købe flere af den type, vi anvender. Pia ønsker ikke at fortsætte med at omdele vaskepoletter. Bestyrelsen arbejder med et koncept bestående af indkøb af 2 nye vaskemaskiner med tilhørende betalingsmodul via et kortsystem, hvor opkrævning foregår via Dan-Ejendomme sammen med øvrige beløb: andelsafgift m.m. Herudover vil der kunne bestilles vasketider enten over Nettet eller på et display på vaskemaskinerne. Alt i alt vil omkostningerne til etablering blive på godt 100.000 kr. Bestyrelsen vil gerne have tilbagemeldinger på en sådan fornyelse.

Karsten indstillede herefter beretningen til godkendelse.

Rosemary, 29E, og Kurt, 29, efterlyste miljøhensyn ved beslutning om indkøb af vaskemaskiner.

Pelle, 29E, gik ind for, at det blev muligt med bestilling af vasketider via Nettet. Pia oplyste, at 25-30 andelshavere brugte vaskeriet regelmæssigt.

Jesper, 29E, gik ind for en Net-bestillings-løsning.

Bettina, 29C, syntes at det var mange penge at bruge på det, men var også for en Net-løsning.

Karsten, 29A, havde gerne set, at det blev gjort gratis at anvende vaskekælderen ud fra foreningens interesse i at så mange som muligt anvendte vaskeriet. Ved færre

vaskemaskiner i lejlighederne var der mindre risiko for vandskader og skader som følge af rystelser. Der var dog ikke opbakning i bestyrelsen til et gratis-vaskeri. Cecilie, 29E, spurgte om, hvem der skulle betale de kommende el-tjek. Karsten oplyste, at det skulle den fraflyttende andelshaver.

Kurt, 29, efterlyste en forenings-hjemmeside. Søren svarede med at efterlyse interesserede i at medvirke til opbygning og vedligeholdelse af en sådan side.

Pelle, 29E, roste arrangørerne for et rigtig godt 100-års-jubilæums-arrangement.

Beretningen blev herefter godkendt med applaus uden formel afstemning.

Ad 2 Karsten forelagde årsrapporten og bestyrelsens forslag 9 om, at foreningens formue ansættes ud fra den foretagne valuarvurdering, og at andelskronen fastsættes til 240 indtil næste ordinære generalforsamling.

Jess, 29E, ville gerne have svar på, hvorfor andelskronen skulle fastholdes på 240, når andele ikke kunne sælges til denne andelskrone. Karsten svarede, at seks af andelene jo faktisk var blevet solgt uden afslag i det sidste par år og at grunden til at fastholde andelskronen var, at de nyeste medlemmer af foreningen derved fik mulighed for at få samme beløb, de selv havde givet.

Anders, 29D, sagde, at det jo blot var en maximum-pris, som alle havde mulighed for at gå under.

Sofie, 29E, oplyste, at hun havde købt sin andel til en andelskrone på 240 og ville være ked af at skulle sælge til fx 220.

Kia, 29D, spurgte om, hvad forskellen var på en valuarvurdering og den offentlige vurdering. Karsten svarede, at en valuarvurdering sker efter en valuars besigtigelse af den konkrete ejendom medens den offentlige vurdering mere har form af en skrivebordsvurdering. En valuarvurdering skal desuden foretages hvert år, medens den offentlige vurdering kun foretages hvert andet år. Kurt, 29, mente, at den foretagne vurdering var meget optimistisk, og at bunden for værdi nok ikke var nået endnu.

Anders, 29D, sagde, at nedsættelse af andelskronen ville betyde at flere i ejendommen ville blive teknisk insolvente.

Foreningens årsrapport blev godkendt ved håndsoprækning uden formel optælling.

Bestyrelsens forslag 9 om, at foreningens formue ansættes ud fra den foretagne valuarvurdering, og at andelskronen fastsættes til 240 indtil næste ordinære generalforsamling blev vedtaget med 21 stemmer for og 0 stemmer imod.

Ad 3 Karsten forelagde drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Karsten oplyste, at det først efter, at budgettet var uddelt, var blevet klarlagt, at beløbet afholdt i forbindelse med 100-års-jubilæet ikke var indeholdt i årsrapporten for 2008. Mødeudgiften for 2009 måtte derfor skulle forhøjes med 22.000 kr., da udgiften ville blive udgiftsført i 2009. Endvidere ville det være nødvendigt at afsætte yderligere 8.000 kr. til eventuel festligholdelse af foreningens 25-års jubilæum i 2008. Endelig var kompensationsbeløbet i forslag nr. 4 på de ca. 45.000 kr. ikke medtaget i det uddelte budget. Blev forslaget vedtaget ville beløbet skulle medtages i budgettet. De 75.000 kr. (22.000 kr. + 8.000 kr. + 45.000 kr.) vil beløbet i budgettet til udvendig vedligeholdelse i givet fald blive reduceret med.

Budgettet blev herefter med ovennævnte ændringer og forbehold godkendt uden formel afstemning. Nyt budget vil blive omdelt sammen med referatet.

Ad 4 Forslag

1. Søren oplyste, at forslaget om altanetablering jo egentlig allerede var vedtaget. Når forslaget fremsættes, er det dels for at bringe det formelle beslutningsgrundlag i forhold til låneoptagelse i orden ved at have en beslutning fra indeværende generalforsamlingsperiode og dels for at få nogle mindre ændringer vedtaget. Forslaget kan vedtages ved almindelig stemmeflertal. Forslaget blev vedtaget med 21 stemmer for og 0 stemmer imod.
2. Karsten begrundede, hvorfor bestyrelsen ikke forventede uforudsete udgifter, efter at foreningen har fået et fastpristilbud fra altan.dk og efter, at der er taget højde for vandafledning og sikring af vinduerne i trappetårnene ud mod rotunden. Kurt spurgte til vedligeholdelse af altanerne. Karsten svarede, at de principielt var vedligeholdelsesfri, men at gulve og håndlister af hårdttræ lejlighedsvis skulle olieres. Kurt gjorde opmærksom på at A/B Blågårdsgade 25-27 har et skur op til vores ejendom. Kunne dette give anledning til uforudsete udgifter i forhold til afstand til kommende 1-sals-altan. Karsten svarede, at bestyrelsen ville undersøge det. Trine, 29B, spurgte, om der stadig ville være mulighed for fradrag i renteudgifterne ved lån via foreningen. Karsten bekræftede dette. Sofie, 29E, spurgte, om der var tænkt andre finansieringsmuligheder end de tre nævnte. Karsten svarede benægtende hertil. Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 0 imod.

3. Karsten begrundede forslaget med, at foreningen må have en margin for sikkerhed ved udlån. Da foreningen ikke som banker har mulighed for at kreditvurdere andelshaverne, må foreningens sikkerhed nødvendigvis bestå i en ret konservativ udlånspolitik i forhold til værdien af andelene. Pelle, 29E, spurgte, hvad der ville ske, hvis forslaget faldt. Karsten svarede, at så ville bestyrelsen trække sig. Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for og 0 stemmer imod.
4. og 5. Søren klargjorde, at generalforsamlingen skulle tage stilling til bestyrelsens forslag 4. og 5. med de ændringsforslag, der fremgik af dels Sofies forslag SC1 og SC2 af 21. april 2009 og dels af bestyrelsens ændringsforslag af Sofies forslag af 1. maj 2009, ny SC1 og ny SC2. Søren bragte først ny SC1 og ny SC2 til afstemning. Forslagene blev vedtaget med 18 stemmer for og 0 stemmer imod. Herefter bortfaldt forslagene 4., 5., SC1 og SC2.
5. Se forslag 4.
6. Ingen ytrede sig om forslaget. Søren bragte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 1 stemme imod.
7. Karsten kommenterede kort forslaget om compensation. Ingen ytrede sig herudover om forslaget. Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 0 stemmer imod.
8. Søren klargjorde, at bestyrelsens forslag 8 kunne vedtages med almindeligt flertal, da det var en genfremsættelse. Sofies forslag SC3 af 21. april 2009 skulle betragtes som et førstegangsforslag, da der ikke kan fremsættes ændringsforslag til det af bestyrelsen genfremsatte forslag. Sofies forslag vil derfor skulle have mindst 2/3 stemmer af de fremmødte - svarende til mindst 18 stemmer af de 26 fremmødte - for at forslaget senere vil kunne vedtages endeligt på en ny generalforsamling med almindeligt flertal. Sofie spurgte, hvilken sanktion, der ville være, hvis man boede et andet sted, ikke ville sælge sin andel og ikke ville flytte tilbage. Karsten svarede, at det i yderste konsekvens ville medføre medlemmets eksklusion og salg af andelen til, hvad det var muligt at opnå prismæssigt. Kristine sagde, at en forening jo ikke kunne have en lejlighed stående tom eller fremløjet tidsbestemt, blot fordi andelshaveren ikke ville sælge til markedsprisen. Pelle, 29E, fandt det "hårdt", og stillede spørgsmålstegn ved, hvem der dog ville have interesse i at have penge "parkeret" i en andel i flere år. Bettina, 29C, opfordrede til, at

bestyrelsen tog individuelt hensyn til den enkeltes situation. Jesper, 29E, anså bestemte retningslinier for nødvendige, da bestyrelsen ikke havde mulighed for at følge med i, hvor aktive salgsbestræbelser, den enkelte udøvede. Søren bragte først Sofies ændringsforslag SC3 til afstemning. 14 stemte for og 4 stemte imod. Forslaget var dermed faldet, da det ikke opnåede de nødvendige 18 stemmer for. Søren bragte derefter bestyrelsens genfremsatte forslag til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for og 2 stemmer imod.

9. Forslaget blev behandlet under dagsordenens pkt. 3.
10. Karsten begrundede kort forslaget. Jess, 29E, spurgte til, hvem der skulle betale for ulovlige installationer, der allerede var ulovlige ved indflytningen. Karsten svarede, at der ville blive taget stilling hertil i de konkrete tilfælde. Nogle forhold skulle helt klart dækkes af foreningen fx forhold vedr. elmålerne, der blev etableret i forbindelse med byfornyelse på ejendommen i 1997-1998. Kurt, 29, spurgte, om ikke også gas- og vandinstallationer skulle tjekkes. Karsten svarede, at gasinstallationer var der helt klare godkendelsesprocedurer for, og vandinstallationerne var sidst blevet tjekket i forbindelse med vandskaderne i 2008. Der kunne dog ved salg af en andel blive tale om tjek af eventuel nyinstalleret vaske- og/eller opvaskemaskine. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
11. Jess begrundede sit forslag om principbeslutning af installering af individuelle vandmålere. Karsten oplyste, at bestyrelsen to gange tidligere havde interesseret sig for muligheden, men at det ikke havde været økonomisk attraktivt ved disse lejligheder. Jesper, 29E, mente, at det ud over at rumme en besparelse også kunne gavne miljøet. Sofie, 29E, spurgte om, hvordan omkostningerne fordeles i øjeblikket. Søren svarede, at det skete efter fordelingstal og lejlighedsstørrelse og for det varme vands vedkommende via lejlighedsstørrelse og haneandele. Principforslaget blev vedtaget med 21 stemmer for og 1 stemme imod.
12. Jess begrundede sit forslag om automatisk døråbner mod fællesarealet. Karsten fremførte, at det ikke kun var et bekvemmelighedsspørgsmål. En automatisk døråbner ville også gøre det muligt for at uvedkommende, der var kommet ind i den indre gård, kunne komme ud bagtil. Det kunne være autonome på jagt efter brandbare affaldscontainere eller indbrudstyre på vej ud fra ejendommen. Principforslaget blev vedtaget med 20 stemmer for og 5 stemmer imod.

Ad 5 Valg af bestyrelse.

Karsten Løkkeholt blev genvalgt som formand (for 2 år)

Marie Juul blev genvalgt og Kristine Holst blev valgt som bestyrelsesmedlemmer (begge for 2 år)

Trine Marie Madsen og Lene Lomholt blev valgt som suppleanter (for 1 år)

AD 6 Valg af administrator og revisor

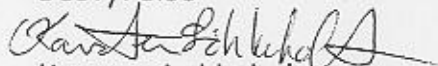
Som administrator genvalgtes Dan-Ejendomme og som revisor genvalgtes

Revisionsinstituttet v/ Jørn Andersen.

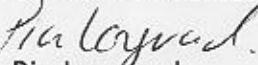
Ad 7 Eventuelt

Søren takkede for god ro og orden under generalforsamlingen

Bestyrelse


Karsten Løkkeholt


Søren A. Rasmussen


Pia Langvad


Marie Juul


Kristine Holst

Dirigent


Søren A. Rasmussen

Referent


Vivian Løkkeholt

Bestyrelsens forslag til den ordinære generalforsamling den 6. maj 2009:

1. Det forslås, at der etableres 31 altaner (heraf 1 fransk altan) i ejendommen ud fra materiale omdelt til andelshaverne 18. februar 2008, 19. februar 2008, 7. april 2008 og 27. marts 2009 (Forslaget er med mindre ændringer en genfremsættelse af det forslag, der blev stillet på den ekstraordinære generalforsamling den 19. august 2008. Ændringer i forhold til dette forslag fremgår nedenfor).

Udover de 30 tidligere beskrevne altaner og oplyste placeringer ønskes 1 fransk altan etableret i 29E, stuen tv.

Altantyper og -placering

De 30 af de 31 altaner vil være åbne stålaltaner med tremmer. Ud mod rotunden vil 19 altaner kunne etableres i værelset, hvor der nu sidder et 3-fagsvindue. I 29C, 1. sal, hvor vinduet i værelset er 2-fags, ønskes i stedet etablering af 2-fags dør i køkkenet. De 10 altaner ind mod nr. 27 vil kunne etableres, hvor der nu er franske altaner.

Økonomi

Beslutningen om etablering af de 30 + 1 altan bygger på tilbud af 23. marts 2009 fra altan.dk og på andre prisoverslag. På baggrund heraf ser budgettet således ud:

Budget for etablering af 31 altaner (heraf 1 fransk altan)

| | | |
|---------------------------------|--------------------------|---|
| Tilbud af 23/3 09 på 31 altaner | 3.234.184 kr. inkl. moms | |
| Flytning af 19 radiatorer | 46.550 kr. | " |
| Arkitekthonorar | 62.500 kr. | " |
| All-risk-forsikring | 18.750 kr. | " |
| Sikring af trappetrånsvinduer | 31.250 kr. | " |

Samlet pris for etablering 3.393.234 kr. inkl. moms

Der er ikke afsat beløb i budgettet til uforudsete udgifter, da det nye tilbud fra altan.dk er afgivet som et fastpristilbud (ved accept fra foreningen inden 60 dage). For at de berørte 31 andelshavere kan have et fast økonomisk grundlag at beslutte altanetableringen udfra, fremsættes følgende forslag:

2. Det forslås, at foreningen dækker eventuelle uforudsete udgifter på altanprojektet

Fællesomkostninger til fordeling på de 31 altaner er dels: "omkostninger til projekt og byggeplads" og dels "øvrige omkostninger":

Omkostninger til projekt og byggeplads (iflg. tilbud af 23. marts 2009):

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Tegninger og statiske beregninger | 66.022 kr. ekskl. moms |
| Byggeplads, til og afrigning | 308.010 kr. " |
| <u>Byggeplads, drift</u> | <u>77.500 kr. "</u> |
| Projekt og byggeplads i alt | 451.532 kr. ekskl. moms |

1/31 heraf udgør 14.565 kr. ekskl. moms

Øvrige omkostninger (iflg. tilbud af 23. marts 2009 og prisoverslag)

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Parkeringsafgifter | 39.000 kr. ekskl. moms |
| Ibrugtagningstilladelse | 19.000 kr. " |
| Arkitekthonorar | 50.000 kr. " |
| <u>All-risk forsikring</u> | <u>15.000 kr. "</u> |
| Øvrige omkostninger i alt | 123.000 kr. ekskl. moms |

1/31 heraf udgør 3.968 kr. ekskl. moms

På baggrund af prisoplysninger i tilbud af 23. marts 2009 og fordeling af fællesomkostninger vil budgetterne for de enkelte altantyper være:

Budget for etablering af hver enkelt altan i værelse i 19 lejligheder ud mod rotunden:

| | Pris ekskl. moms |
|-------------------------------|------------------|
| Altan 150 cm x 475 cm | 57.944 kr. |
| 3-fags dørparti | 23.857 kr. |
| 1/31 af projekt og byggeplads | 14.565 kr. |
| 1/31 af øvrige omkostninger | 3.968 kr. |
| <u>Flytning af radiator</u> | <u>1.960 kr.</u> |
| Samlet pris ekskl. moms | 102.294 kr. |
| | |
| Samlet pris inkl. moms | 127.868 kr. |

Budget for etablering af altan i køkken ud mod rotunden i lejligheden 29C, 1. sal:

| | Pris ekskl. moms |
|------------------------------------|--------------------|
| Altan 150 cm x 475 cm | 57.944 kr. |
| 2-fags dørparti | 18.875 kr. |
| 1/31 af projekt og byggeplads | 14.565 kr. |
| <u>1/31 af øvrige omkostninger</u> | <u>3.968 kr.</u> |
| Samlet pris ekskl. moms | 95.352 kr. |
| | |
| Samlet pris inkl. moms | 119.190 kr. |

Budget for etablering af hver enkelt altan ind mod nr. 27:

| | Pris ekskl. moms |
|------------------------------------|-------------------|
| Altan 150 cm x 300 cm | 37.692 kr. |
| 1/31 af projekt og byggeplads | 14.565kr. |
| <u>1/31 af øvrige omkostninger</u> | <u>3.968 kr.</u> |
| Samlet pris ekskl. moms | 56.225 kr. |
| | |
| Samlet pris inkl. moms | 70.281 kr. |

Budget for etablering af fransk altan ind mod nr. 27 i lejligheden 29E, stuen th:

| | Pris ekskl. moms |
|------------------------------------|-------------------|
| Fransk altan | 4.000 kr. |
| 2-fags-dørparti | 18.875 kr. |
| 1/31 af projekt og byggeplads | 14.565 kr. |
| <u>1/31 af øvrige omkostninger</u> | <u>3.968 kr.</u> |
| Samlet pris ekskl. moms | 41.408 kr. |
| | |
| Samlet pris inkl. moms | 51.760 kr. |

Døre til altanerne ud mod rotunden

De 3-fags dørpartier i værelset vil være udadvendte foldedøre som vil blive tilstræbt at kunne åbnes 180 grader. I lejlighederne fra 1. sal og op til og med 4. sal (i alt 16 lejligheder) vil der i stedet for etablering af en 3-fags dør i værelset kunne

vælges etablering af en 2-fags dør i køkkenet. Døren vil være en specialfremstillet enkeltør (idet der med udtrykket 2-fags dør i denne sammenhæng relateres til de to fag vinduer i døren). Ved valg af dørplacering i køkkenet vil prisen være som for lejligheden 29C, 1. sal (se ovenfor). Fremsættelse af ønske om 2-fags-dør i køkkenet i stedet for i værelse skal være bestyrelsen i hænde hurtigst muligt og senest inden kontraktindgåelsen med altan.dk i maj 2009. Det samme gælder ønske om 2-fagsdør i køkkenet som supplement til 3-fagsdøren i værelset. Tillægsprisen vil være prisen for 2-fags døren på 18.875 kr. ekskl. moms. Eventuel ombygning af køkkenet for at muliggøre etablering af altandør i køkkenet påhviler den enkelte andelshaver.

Absolut sidste frist for valg af dørplacering eller ønske om et supplerende dørparti bliver meldt ud kort tid efter generalforsamlingen. De første ønsker om særlige dørplaceringer, bestyrelsen har modtaget den 5. april 2009, er ikke indarbejdet i oversigten ovenfor.

Malermæssig efterbehandling

Efter isætning af altaner og døre hertil bliver træ- og murværk repareret og klargjort til malerbehandling af altan.dk. Malermæssig efterbehandling i lejlighederne påhviler hver enkelt andelshaver.

Vandafledning

I det oprindelige projekt var der kalkuleret med, at regnvand blot skulle afledes ud over altankanten. I tilbud af 23. marts 2009 findes en tillægspris for vandafledning på kr. 58.725 kr. inkl. moms. For beløbet vil regnvand fra de 20 altaner ud mod rotunden blive afledt via de eksisterende nedløbsrør, og fra de 10 altaner ind mod nr. 27, vil der blive etableret nye nedløbsrør. Et flertal af bestyrelsen vil lade etableringsomkostningen blive dækket af foreningen, der samtidigt vil få ansvaret for vedligeholdelse af vandafledningen fra altanerne.

Sikring af vinduerne i trappetårnene ud mod rotunden

Entreprenør Poul Müller har givet tilbud på etablering af indvendige jernrør foran vinduerne og påklæbning af ikke-transparent film på ruderne i de 2 trappetårne ud mod rotunden for at sikre mod indtrængen og indbrud i de 20 lejligheder via altanerne. Altanindehaverne vil selvfølgelig være tilgodeset ved etableringen heraf. Men det er lige så meget i foreningens interesse at forhindre indbrud. Hærværk på døre og vinduer i forbindelse med indbrud vil kortsigtet koste betaling af selvrisiko på ejendomsforsikringen, og på længere sigt vil det fordyre forsikringen. Derfor vil

bestyrelsen lade foreningen afholde omkostningerne på 31.250 kr. inkl. moms for vinduessikringen.

Finansiering

I en lejlighed, hvor der etableres altan, betaler andelshaveren fuldt ud for altanen. Hvis andelshaveren betaler beløbet for altanen kontant eller låner beløbet af foreningen, vil andelshaveren få den samlede kostpris medregnet som forbedring på lejligheden ved overdragelse. Der vil ikke blive foretaget afskrivninger på beløbet. En andelshaver er pligtig til selv at vedligeholde altanen, indtil overdragelse finder sted. Ved etableringen vil en andelshaver kunne vælge mellem tre forskellige måder at betale på:

1. at betale beløbet kontant
2. at låne beløbet af foreningen
3. at betale for forbedringen via betaling af forhøjet andelsafgift

Ad 1. ved kontant betaling

Ved eventuel optagelse af et banklån til finansiering af altanen mod pant i lejligheden, står andelshaveren selv for låneoptagelsen. Renter på lån vil kunne trækkes fra i skat. Den skattemæssige værdi af fradraget vil for tiden være 31,63%.

Ad 2. at låne beløbet af foreningen

Foreningen vil optage et fast forrentet 20-årigt kreditforeningslån til finansiering af altanerne for de andelshavere, der ønsker at låne af foreningen. Andelshaveren vil skulle underskrive et gælds-brev til foreningen og betale renter til foreningen (af samme størrelse som summen af de renter og bidrag foreningen betaler til kreditforeningen forholdsmæssigt vedrørende den enkelte altan). Andelshaveren skal ikke betale afdrag. Lånet forfalder fuldt ud ved salg af andelen. Andelshaveren får kostprisen for altanen tilbage igen som forbedring på lejligheden ved salg af andelen. Hvis andelshaveren stadig bor i lejligheden 20 år efter altanetableringen, forfalder lånet fuldt ud på tilsvarende måde. Der vil være nogle omkostninger i forbindelse med låneoptagelse og udlån, som dog vil være medfinansierede ved låneoptagelsen. Der vil blive mulighed for én gang årligt at foretage et frivilligt afdrag på lånet. Der vil efter det oplyste kunne foretages skattemæssigt fradrag for de renter, der betales til foreningen. Skatteværdien heraf vil for tiden være 31,63%. Det vil være renteniveauet på tidspunktet for optagelse af realkreditlånet, der vil være afgørende for, hvor stor forhøjelsen af den månedlige andelsafgift bliver. For at begrænse foreningens risiko ved udlån til etablering af altan stilles flg. forslag:

3. Det foreslås, at lån af foreningen til etablering af altan begrænses, således at foreningen kun kan yde lån til en andelshaver, hvis foreningen kan opnå pant i lejligheden inden for summen af 50 % af andelsværdien (ekskl. forbedringer) og prisen på altanen

Ad 3. at betale for forbedringen via betaling af forhøjet andelsafgift
Kreditforeningslånet, der ifølge ad 2. skal optages, vil også skulle dække finansiering af altaner for de andelshavere, der ikke kan eller ikke ønsker at benytte mulighed 1 eller 2. Foreningen vil af disse andelshavere opkræve en forhøjet andelsafgift for hver altan som forbedring på lejligheden. Forhøjelsen af andelsafgiften vil være den fulde ydelse på den forholdsmæssige del af kreditforeningslånet, der vedrører betaling for altanen. Den fulde forholdsmæssige ydelse (renter + bidrag + afdrag) vil ikke være skattebegünstiget. Der vil ikke forfalde beløb for sælger ved salg af andelen, ligesom der heller ikke vil tilfalde sælger et forbedringsbeløb for altanen ved salget. Forhøjelsen vil skulle betales, så længe andelshaveren bor i lejligheden (dog maksimalt i 20 år), eller indtil forhøjelsen forinden bringes til ophør ved at andelshaveren betaler for altanen ifølge forslag 4 eller 5:

4. Det foreslås, at en andelshaver kan bringe en forbedringsforhøjelse på en altan til ophør ved til foreningen at betale kostprisen for altanen med tillæg af foreningens omkostninger ved optagelsen af den del af det samlede realkreditlånet, der forholdsmæssigt vedrører lånet til altanen
5. Det foreslås, at en køber af en andel, hvor der betales forbedringsforhøjelse til en altan, skal kunne betale foreningen for altanen og dermed undgå at betale forbedringsforhøjelse ved overtagelsen af lejligheden

For at bestyrelsen skal kunne optage realkreditlån, er det nødvendigt at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse hertil. Derfor stilles følgende forslag:

6. Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at optage kreditforeningslån til finansiering af op til 31 altaner ud fra ovennævnte budget for de 31 altaner på 3.393.234 kr. inkl. moms og ekskl. låne- og udlånsomkostninger, idet det reelle lånebeløb inkl. disse omkostninger beregnes forholdsmæssigt ud fra de 31 andelshaveres konkrete låneønsker vedrørende egen altan.

Der vil endvidere op til kontraktunderskrivelsen kunne ske mindre ændringer i budgettet som følge af tillægspriser ved andelshaveres valg af 2 dørpartier og fradragspriser ved valg af dørparti i køkken fremfor i værelse.

7. Det foreslås, at det oprindelige indskud for lejligheden 29, 1. sal th. nedsættes fra 12.757,20 kr. til 10.190,40 kr. Det foreslås endvidere, at foreningen med renter og renters rente tilbagebetaler andelshaver det i forhold hertil for meget erlagte beløb i indskud på kr. 2.566,80 (12.757,20 kr. - 10.190,40) udfra dette beløbs forholdsmæssig værdi af den samlede andelsværdi for andelen, som var gældende umiddelbart forud for foreningens generalforsamling i 1997. Endelig foreslås det, at lejlighedens nuværende status som erhvervslejlighed (blandet bolig og erhverv) ændres til en lejlighed alene til anvendelse som beboelse

Baggrund for forslaget

Lejligheden havde ved stiftelsen af andelsboligforeningen i 1984 status af erhvervslejlighed. Dette indebar en højere boligafgift og derfor også et højere indskud end for andre lejligheder af tilsvarende størrelse.

På generalforsamlingen i 1989 blev det efter forslag af den daværende andelshaver besluttet at nedsætte andelsafgiften til samme niveau som for tilsvarende lejligheder i foreningen uden erhvervstilladelse.

På generalforsamlingen i 1997 blev det besluttet, at følgende beløb tilfalder foreningen ved fremtidig overdragelse af lejligheden: forskellen mellem oprindeligt indskud for lejligheden (12.757,20 kr.) og oprindeligt indskud for andre lejligheder i foreningen af samme størrelse uden erhvervstilladelse (10.190,40 kr.) ganget med stigningen i andelskronen fra det sidste salg af lejligheden at regne. Bestyrelsens begrundelse for forslaget i 1997 lød:

"På foreningens generalforsamling i 1989 blev andelsafgiften på erhvervslejligheden 29, 1. sal th. efter forslag fra daværende andelshaver nedsat med kr. 718,25 pr. måned til samme niveau som tilsvarende lejligheder i foreningen uden erhvervstilladelse. Samme år steg andelsafgiften for alle andelshavere med 20%. Yderligere 1%’s stigning blev vedtaget i og med, at andelsafgiften blev nedsat for erhvervslejligheden 29, 1. sal th. Det har siden betydet højere andelsafgifter for alle øvrige lejligheder: fx 340 kr. årligt for lejligheder af tilsvarende størrelse. Det ville nu være rimeligt, at stigninger i andelsværdien, der er større end stigninger for tilsvarende lejligheder, kom de øvrige andelshavere til gode ved fremtidige lejlighedsoverdragelser. På 8 år havde andelshaverne i lejligheden sparet tilsammen 82.800 kr. i andelsafgift ved nedsættelsen i 1989. For nuværende andelshaver,

der købte andelen 1. december 1989, ville forslaget betyde, at andelen ved et fremtidigt salg efter fradrag til foreningen ville indbringe sælger tilsvarende beløb som sælgere fik ved salg af tilsvarende andele (lejligheder) set i relation til andelskronen."

Forslaget blev enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen i 1997. Andelshaveren i den berørte lejlighed var ikke selv til stede.

Baggrunden for, at bestyrelsen ønsker at stille det nye forslag, er, at priserne på andelene er sat så højt, at den pågældende andel næppe vil kunne sælges via foreningens ventelister eller ved privat salg til den fulde aktuelle pris: 3.061.728 kr. (12.757,20 kr. x den nuværende andelskrone på 240).

Vedtagelse af forslaget indebærer, at andelsværdien ved overdragelse af andelen vil være af samme størrelse som for tilsvarende lejligheder i foreningen (fraset eventuelle forbedringer).

For foreningens medlemmer indebærer vedtagelse af forslaget, at ejendommens værdigrundlag hvorudfra andelskronen kan fastsættes vokser med 616.032 kr. ved en andelskrone på 240 (12.757,20 kr. - 10.190,40 kr. x 240).

For den, der til sin tid overtager lejligheden, betyder det tilsvarende, at andelsværdien vil være reduceret med de samme 616.032 kr. ved en andelskrone på 240, og at andelen vil være værdiansat til samme beløb som andre tilsvarende lejligheder i foreningen (fraset eventuelle forbedringer).

Vedtagelse af forslaget om tilbagebetaling til nuværende andelshaver af for meget erlagt beløb i indskud vil betyde tilbagebetaling af forskelsbeløbet 2.566,80 kr. (12.757,20 kr. - 10.190,40 kr.) ganget med den gældende andelskrone på 11 umiddelbart forud for generalforsamlingen i 1997 eller 28.235 kr. (afrundet). Beløbet vil ved den ordinære generalforsamling i 2009 med tillæg af renter (4 % p.a.) og renters rente være vokset til 45.205 kr. (afrundinger foretaget).

Der er enighed mellem andelshaveren og bestyrelsen om indholdet af forslaget. Vedtages forslaget og udbetales kompensationen fraskriver andelshaver sig yderligere krav over for foreningen i relation til nedskrivelsen af indskuddet og ændringen af status for lejligheden.

8. Det foreslås, at vedtægternes §12 og §14 ændres med de tilføjelser, der fremgår af det markerede (se nedenfor). (Forslaget er en genfremsættelse af et forslag, der blev stillet på generalforsamlingen den 28. april 2008):

§ 12

- Udlejning m.v.** (12.1) En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven, blot må der, når der udlejes, kun bo én person pr. rum. Herudover kan en andelshaver fremleje sin lejlighed i forbindelse med overdragelse iflg. bestemmelserne i §14 stk. 3. Forud for fremleje af en lejlighed skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

§ 13

- Husorden** (13.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

§ 14

- Overdragelse** (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.
- (14.2) Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:
- A) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - B) Andre andelshavere i foreningen har dernæst fortrinsret via intern venteliste efter datoen for første lejlighedsovertagelse i foreningen. Har 2 eller flere andelshavere overtaget lejligheder pr. samme dato er rækkefølgen efter dato for indgåelse af overtagelsesaftalen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse tilbydes den således ledigblevne lejlighed andre andelshavere på intern venteliste.
 - C) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. De nærmere regler for indtegning på den

eksterne venteliste fastsættes af generalforsamlingen.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisterne skal på begæring forevises foreningens medlemmer. Ønsker ingen på ventelisterne at overtage andelen, overgår indstillingsretten til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. D).

(14.3) Er indstillingsretten overgået til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. D), og kan andelshaveren ikke umiddelbart finde nogen, der ønsker at overtage andelen, kan andelshaveren fremleje sin lejlighed i op til 6 måneder med mulighed for forlængelse i yderligere maksimalt 6 måneder. Andelshaveren skal, forinden fremleje kan finde sted, anmode bestyrelsen om at tilbyde indtegnede på foreningens ventelister at overtage andelen til maksimalt 90 % af den på den seneste generalforsamling fastsatte andelsværdi med tillæg for forbedringer på lejligheden. Fra begæringen er fremsat, har bestyrelsen 4 uger til at anvise en ny andelshaver. Ønsker ingen på ventelisterne at overtage andelen til den reducerede pris, kan andelshaveren fremleje lejligheden i indtil 6 måneder. Forud for fremleje skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

Baggrund for forslaget

Det har siden sidste generalforsamling i april 2008 vist sig, at det ikke er muligt at sælge alle andele via foreningens ventelister. I sådanne tilfælde overgår indstillingsretten til at sælge andelen til de fraflyttende andelshavere. Trækker det ud for en andelshaver med at finde en køber til andelen, er det ikke muligt for andelshaveren med de gældende vedtægter at fremleje sin lejlighed. Forslaget stilles for at støtte en fraflyttende andelshaver, som føler sig økonomisk trængt fx ved i forbindelse med køb af anden bolig at sidde med dobbelt "husleje". Begrænsningen til fremleje i 6 måneder i forslaget skal ses på baggrund af foreningens interesse i, at lejlighederne bebos af andelshavere frem for af fremlejere. At interesserede på ventelisterne skal tilbydes at overtage andelen til maksimalt 90 % af andelsværdien, inden fremleje kan finde sted, sker med baggrund i, at der hos andelshaveren skal kunne ses reelle salgsbestræbelser.

9. Det foreslås, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, foretagne vurdering. Det foreslås endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling. Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens formue ud fra handelsværdien, foreslår bestyrelsen i stedet, at foreningens formue ansættes ud fra den offentlige vurdering. Det foreslås i dette tilfælde, at andelskronen med grundlag i den offentlige vurdering fastsættes til 220 med virkning til næste ordinære generalforsamling. Forslag 9 behandles under dagsordenens pkt. 3.

Baggrund for forslaget

Bestyrelsen indstiller til, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien, idet det så er muligt at fastholde den nuværende andelskrone på 240 (kopi af valuarvurdering af 23. marts 2009 vedlægges). Nogle af de nyindflyttede andelshavere har betalt for deres andel uden afslag i den nuværende andelsværdi. Ved at fastholde den nuværende andelskrone, får de ved videresalg mulighed for at sælge andelen til samme andelsværdi, som de selv har betalt. Denne mulighed har de ikke, hvis foreningens formue ansættes ud fra den offentlige vurdering.

10. Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at rekvirere eltjek foretaget i forbindelse med, at en andel sættes til salg. Eltjek og udbedring af ulovlige el-installationer betales af fraflyttende andelshaver

Baggrund for forslaget

Det har vist sig ved de eltjek, der er foretaget i alle 56 lejligheder i foreningen i uge 14 i 2009, at der er en hel del el-installationer i lejlighederne, der ikke er udført korrekt efter gældende regler. Udover at være forkert udført udgør mange af dem også en sikkerhedsrisiko. At installationer er ulovlige og eventuelt også farlige er det ofte kun muligt for en fagmand at konstatere. Bestyrelsen vil i den kommende tid arbejde på at få bragt el-installationerne i orden i lejlighederne. Når vi er kommet til bunds i udbedringen af de konstaterede fejl, skal det gerne holdes ved lige ved mere konsekvent brug af eltjek i forbindelse med overdragelse af lejlighederne. Et eltjek i en lejlighed kan for tiden fås for omkring 500 kr. inkl. moms.

21. april 2009

Hermed mine forslag til den ordinære generalforsamling (ændret tekst i forhold til bestyrelsens forslag har jeg markeret med gråt):

Jeg forelår afstemning om bestyrelsens forslag 4+5 og SC1+SC2 (beskrevet herunder) gennemført før afstemning om bestyrelsens forslag 3.

SC1 (Knyttet til bestyrelsens forslag 4)

Det foreslåes, at en andelshaver kan bringe en forbedringsforhøjelse på en altan til ophør ved til foreningen at betale for det resterende af det samlede realkredit lån, der forholdsmæssigt vedrører den pågældende altan med tillæg af foreningens omkostninger ved optagelsen af den del af det samlede realkredit lån, der forholdsmæssigt vedrører lånet til altanen.

SC2 (Knyttet til bestyrelsens forslag 5)

Det foreslåes, at en køber af en andel, hvor der betales forbedringsforhøjelse til en altan, skal kunne betale foreningen det resterende af det samlede realkredit lån, der forholdsmæssigt vedrører den pågældende altan med tillæg af foreningens omkostninger ved optagelsen af den del af det samlede realkredit lån, der forholdsmæssigt vedrører lånet til altanen, og dermed undgå at betale forbedringsforhøjelse ved overtagelsen af lejligheden

Baggrund for forslagene SC1+2:

Hvis bestyrelsens forslag 3 vedtages vil visse andelshavere i foreningen ikke kunne låne penge til altanomkostninger i realkreditforening, dvs. disse andelshavere går glip af muligheden for at låne til en meget lav rente. Hvis andelshaver derudover har belånt sin lejlighed med 80% eller derover, vil det lån andelshaver kan optage i bankerne være til en meget ufordelagtig rente. Med bestyrelsens forslag 3 bliver altanprojektet dermed markant dyrere for denne gruppe andelshavere.

Jeg er en af disse, men synes det vil være utroligt synd hvis altanprojektet ikke bliver gennemført, da jeg mener, det ville give en markant forbedring af lejlighederne og livene der leves deri.

Forbedringsforhøjelsesmodellen bestyrelsen ligger op til i "Ad 3" i den omdelte materiale lægger op til, at disse andelshavere istedet for at tegne de ufordelagtige lån i banken vil kunne vælge en forhøjet andelsafgift, også kaldet forbedringsforhøjelse. Den estimerede forhøjede ydelse (på ca 1000,- per måned for altan mod rotunden) ligger på niveau eller under de finansieringsmuligheder jeg har undersøgt i banken. Dvs. det er pt den mest attraktive løsning for mig, hvis altanprojektet gennemføres. Min bekymring er, om det vil være muligt at sælge en i forvejen svær lejlighed at få prisen hjem på, med en endnu højere andelsafgift - men det har bestyrelsen forslag 4 og 5 heldigvis taget delvis højde for.

Jeg mener dog, at hvis forbedringsforhøjelse vælges som beskrevet i "Ad 3", så betaler man som andelshaver faktisk af på det lån, der er taget af foreningen - i modsætning til de andelshavere, der ikke har pant i >50% af deres lejlighed og som vælger at låne af foreningen. Med modellen beskrevet i "Ad 3" er altanen betalt af andelshaver med forbedringsforhøjelse efter 20 år - for andelshavere med mindre pant i lejligheden, som optager lån af foreningen, vil der efter 20 år ikke være afdraget noget (medmindre dette er gjort frivilligt). Derfor mener jeg, at vi andelshavere der ikke kommer til at kunne få de gunstige lån af foreningen, og dermed heller ikke skattefordele, i det mindste skal kunne modregne hvad vi faktisk har betalt af på foreningens lån til vores altan.

SC3 (Knyttet til bestyrelsens forslag 8)

Det foreslåes, at bestyrelsens forslag 8 vedtages med følgende ændring af tekst i paragraf 14.3:

"Er indstillingsretten overgået til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. D), og kan andelshaveren ikke umiddelbart finde nogen, der ønsker at overtage andelene, kan andelshaverende fremleje sin lejlighed i op til 12 måneder. Forud for fremleje skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives."

Baggrund for forslag SC3:

Vi er efterhånden en voksende gruppe andelshavere, der har købt vores andel i foreningen til den høje andelskrone, og dermed skylder banken mere eller mindre hele værdien. 10% prisnedgang på en 3V lejlighed i foreningen vil for disse andelshavere betyde en gæld på ca 150.000. Jeg ønsker ikke, at tvinge disse andelshavere til en sådan prisnedgang, men ønsker, at disse andelshavere selv skal have lov at bestemme, hvor længe de ønsker at forsøge at få en så høj pris som mulig hjem. Jeg mener ikke at fremleje skal betinges af en tvungen prisnedsættelse.

Jeg foreslår, at SC4+5+6 kommer til afstemning før bestyrelsens forslag 9

SC4 (Knyttet til bestyrelsens forslag 9)

Det foreslåes, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, foretagne vurdering. Det foreslåes endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling.

Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens andelskrone til 240, foreslåes det at vedtage en mere konservativ fastsættelse af andelskronen stadig baseret på Lars Wismans vurdering, på 235.

SC5 (Knyttet til bestyrelsens forslag 9)

Det foreslåes, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, foretagne vurdering. Det foreslåes endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling.

Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens andelskrone til 240, foreslåes det at vedtage en mere konservativ fastsættelse af andelskronen stadig baseret på Lars Wismans vurdering, på 230.

SC6 (Knyttet til bestyrelsens forslag 9)

Det foreslåes, at foreningens formue ansættes ud fra handelsværdien som udlejningsejendom, og at der som handelsværdi anvendes den af Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S, foretagne vurdering. Det foreslåes endvidere, at andelskronen med grundlag i handelsværdien fastsættes til 240 med virkning til næste ordinære generalforsamling.

Hvis der ikke er flertal for at ansætte foreningens andelskrone til 240, foreslåes det at vedtage en mere konservativ fastsættelse af andelskronen stadig baseret på Lars Wismans vurdering, på 225.

Baggrund for forslag SC4-6

En nedsættelse af andelskronen vil som bestyrelsen ganske rigtigt skriver, betyde et tab for os andelshavere der har købt andelen til fuld pris. Det skal understreges, at ingen er tvunget til at sælge til fuld andelskrone, og det står derfor en hver frit for at sælge til under andelskronen. Men jeg personligt, vil gerne have mulighed for at sælge min andelslejlighed til den pris jeg har givet, og dermed undgå gældsættelse.

Regneeksempler:

Andelsværdi ved 240: 1.400.000

Andelsværdi ved 235: 1.370.833, tab: 29.167

Andelsværdi ved 230: 1.341.667, tab: 58.333

Andelsværdi ved 225: 1.312.500, tab: 87.500

Andelsværdi ved 220: 1.283.333, tab: 116.667

Med venlig hilsen

Sofie Castella, 29E, 3.th

Bestyrelsen kan gå ind for principperne i Sofies forslag om, at betalte afdrag i forbedringsforhøjelse af andelsafgiften skal kunne komme andelshaveren til gode. Der er imidlertid nogle omkostninger for foreningen ved afvikling af en forbedringsforhøjelse, og det bør fremgå klarere, at det er altanen, der betales for, hvorfor bestyrelsen foreslår ordlyden ændret til:

- Ny SC1
Det foreslås, at en andelshaver kan bringe en forbedringsforhøjelse på en altan til ophør ved til foreningen at betale kostprisen for altanen med tillæg af foreningens omkostninger ved optagelsen af den del af det samlede realkreditlån, der forholdsmæssigt vedrører lånet til altanen og med tillæg af foreningens omkostninger ved afvikling af forbedringsforhøjelsen samt med fradrag for summen af de betalte afdrag.
- Ny SC2
Det foreslås, at en køber af en andel, hvor der betales forbedringsforhøjelse til en altan, skal kunne betale foreningen for altanen og dermed undgå at betale forbedringsforhøjelse ved overtagelse af lejligheden. Køber vil skulle betale kostprisen for altanen med tillæg af foreningens omkostninger ved optagelsen af den del af det samlede realkreditlån, der forholdsmæssigt vedrører lånet til altanen og med tillæg af foreningens omkostninger ved afvikling af forbedringsforhøjelsen samt med fradrag for summen af de betalte afdrag.

1. maj 2009

Bestyrelsen

1. Forslag om installering af individuelle vandmålere

Jeg foreslår at få installeret individuelle vandmålere i alle lejligheder, dels kan vi samlet bidrage til et mindre vandforbrug, og dels kan vi betale for vores eget forbrug.

Vi skal i så fald alle have installeret 4-5 vandmålere (2 til koldt vand, 2 til varmt vand og evt 1 til toilet).

Københavns energi mener det koster 500-750 kr per måler installeret (ink. Arbejdsløn). I alt ca. 2000-3000 kr. En måler koster ca. 200 kr og op (eks. Løn). Vi kan få ca. 1000 kr i tilskud fra KE, da vi lige ligger over gennemsnittet for vanforbrug (jeg har en mail med bekræftelse på tilskud).

Så vi skal regne med en nettoudgift på ca. Max 2000 kr per lejlighed

I følge KE er vores forbrug på ca. 121 liter/d per person. Vi er ca. 103 personer i 55 lejligheder.

Vi bruger ca. 4400 kubikmeter (196.000 kr.) per år. Hertil kommer varme til varmtvandsforbrug, hvor gennemsnittet i følge KE er en 1/3 af vandforbrug som varmt vand. (ca. 40 l/d per person.)

Varme til varmt er ca. Yderligere 42.000 kr. Per år. (1400 kubikmeter til 30 kr ekstra for varmt vand). I alt 238.000 kr på vand i 2008.

Hvis vi sparer 10% det samlede vandforbrug (lav besparelse), så er vores udgifter til målere (ved 2000 kr netto per lejlighed), være tjent ind på ca. 4-5 år. Desuden vil vi internt se at dem der bruger meget vand, betaler mere mens dem der ikke gør, betaler mindre.

Vi skal aflæse målere hvert år (ligesom varme), vi kan gøre det selv. Vi skal have tjekket målere efter 6 år.

Konkret er mit forslag en principbeslutning om installering af målere, men under forudsætning af udgifterne kan holdes under 2000 kr per lejlighed.

2. Forslag om automatisk døråbner mod fællesarealet.

Jeg foreslår vi får installeret en automatisk åbnefunktionsknap, i stil med dem vi har mod Blågårdsgade. Det vil være en fordel, hvis man kan åbne døren med et tryk, når man eks. Har hænderne fulde af skraldeposer m.m.

Mvh
Jess
E, 5tv.

Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A-E

Vedtaget driftsbudget for året 2009

Indtægter:

| | | |
|---------------------|--|------------------|
| Andelsafgift | | 1.945.000 |
| Lejeindtægt | | 109.000 |
| vaskerindtægt | | <u>20.000</u> |
| | | <u>2.578.000</u> |

Udgifter:

Ejendomsskatter og afgifter:

| | | |
|----------------------|---------------|---------|
| Ejendomsskat | 177.000 | |
| Vandafgift | 200.000 | |
| Renovation | 100.000 | |
| Andre afgifter | 2.000 | |
| El | <u>60.000</u> | 539.000 |

Forsikringer 64.000

Abonnementer 21.000

Renholdelse 130.000

Gårdlaug 115.000

Vaskeri 20.000

Vedligeholdelse 660.000

Kompensation, forslag 7 45.000

Administration

| | | |
|------------------------------|---------------|---------|
| Administrationshonorar | 105.000 | |
| Mødeudgifter m.v. | 50.000 | |
| Revisionshonorar | 19.000 | |
| Valuarhonorar | 15.000 | |
| Varmeregnskab | 20.000 | |
| Kontorartikler m.v. | <u>10.000</u> | 219.000 |

1.813.000

Primært driftsresultat 765.000

Prioritetsrenter ÷ 475.000

Resultat før afdrag 290.000

Afdrag prioritetsgæld ÷ 290.000

Likviditetsoverskud 0