

ADVOKAT OLE FISCHER

MØDERET FOR LANDSRET

FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12 · FAX 38 28 67 12
www.brh-advokater.dk

DANSKE BANK 3186 3125079016

REFERAT

af

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B SOLBJERG.

År 2005, den 31. oktober afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Solbjerg på Vandrerhjemmet, Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj.

Af Solbjergs 143 andelshavere var mødt/repræsenteret 84 stemmeberettigede, heraf 21 ifølge fuldmagt.

Foreningens formand Flemming Lübbers bød velkommen.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Valg af dirigent.

På forslag fra bestyrelsen valgtes advokat Ole Fischer som dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg blev valgt Mads Thorning Pedersen, Lisbet Walsted og Mette Brun.

2. Forslag fra bestyrelsen = A + B:

A. Bestyrelsen foreslår tagprojekt: udskiftning af tag, herunder udnyttelse af loftetage med sammenlægning opad for 2. sals lejligheder i muligt omfang og etablering af nye tagboliger + omdisponering af kælderrum (i forbindelse med samtidig inddragelse af alle loft-rum)

Indkaldelsen er vedhæftet: Bilag I: forslag til udnyttelse af tagetagen 2005 i A/B Solbjerg fra Strunge, rådgivende ingeniører (i samarbejde med Kullegaard Arkitekter A/S):

Bilag 1 indeholder beskrivelse/redegørelse for relevante byggeprojektudgifter/indtægter:
projektsum for tagdel ca. kr. 10.970.000,00
projektsum for tagboligdel ca. kr. 29.090.000,00
eller i alt samlet projektudgift ca. kr. 40.060.000,00 (+ regulering efter byggeprisindex
og + salgsomkostning)

og samlet endelig projektsum finansieres i det væsentlige/helt via salg af nye bolig-m²
(:sammenlægning/nye tagboliger) til andelshavere/nye andelshavere i Solbjerg.

For gennemførelse af tagprojekt foreslår bestyrelsen (a + b):

a. at bestyrelsen bemyndiges til igangsætning af tagprojektet som foreslået i bilag I f.s.v.a. i første omgang kun

· indgåelse af byggerådgiveraftale + færdigprojektering via ingeniør + myndighedsbehandling frem til opnåelse af byggetilladelse på tagprojektet og færdigforhandling med byggeentreprenør om muligt kontraktindhold på byggearbejdet

og som nødvendig forudsætning herfor:

· bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at optage 30-årigt kreditforeningslån (med fast rente eller flex-garanti) for fuld finansiering af udgift til dette forslag af: kreditforeningslån med nettolåneprovenu ca. kr. 2.000.000,00 (efter låneomkostning), uden dermed forhøjelse af boligafgift.

Entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen A/S har tilbudt Solbjerg at udføre tagboligprojektet på Solbjerg til samme enhedspris som allerede er aftalt entreprenør og A/B AST imellem med forbehold for almindelig indeksregulering og diverse tillægsydelser konkret betinget af de faktiske forhold i Solbjergs ejendom. De opnåede enhedspriser hos Enemærke & Petersen A/S er af A/B AST opnået via licitation, og enhedspriserne er lagt til grund i taludregningen i vedhæftede bilag I

b. Bemyndigelse til bestyrelsen for i samråd med administrator at igangsætte (i 2007) Hele tagprojektet, forudsat – efter opnåelse af endelig byggetilladelse – at boligforeningen forud har opnået solgt til sammenlægning/nye andelshavere mindst 75 % af de mulige m² nye boligareal på tagetagen, og såfremt endelig byggekontrakt kan indgås med entreprenør med projektsum i det væsentlige svarende til tallene i bilag I og dette forudsat at bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at optage enten nødvendigt byggelån i bank for fuld projektudførelse eller/og i nødvendigt omfang kreditforeningslån (alt med løbetid der fastsættes af bestyrelse og administrator med fast eller flexgaranti forrentning, herunder eventuelt med afdragsfrihed i del af låneperiode) for fuld finansiering af tagprojekt incl. finansieringsudgift. (De nyindrettede bolig-m² på loftetage afhændes efter bestyrelsens afgørelse i muligt omfang kontant, eller via kontant udbetaling og oprettelse af gældsbrief/pantebrev med ny andelshaver for afvikling af restkøbesum.

(Som projektet forelægges generalforsamlingen, forudsætter bestyrelsen, at provenu ved salg af det nye tagetageboligareal (2328 m² i alt) i det væsentlige dækker samlet udgift ved projektet, enten som kontantprovenu og/eller via restbetaling i henhold til gælds-

brev/pantebrev fra ejerne af de nye m² på tagetagen). (Bestyrelsen gør opmærksom på, at i det omfang de nye bolig-m² på tagetage ikke sælges kontant, men med kun udbetaling og afvikling af en restkøbesum via gældsbrief/pantebrev, vil sidstnævnte løsning med gældsbrief/pantebrev forudsætte forud en ændring af Solbjergs vedtægter f.s.v.a. §§ 3, 4 og 7 m.v. Sådan nødvendig ændring vil bestyrelsen i givet fald foreslå på en kommende generalforsamling i foreningen.)

Flemming Lübbers: fortalte indledningsvis om baggrunden for, at forslaget om tagprojektet var kommet på tale. Der var ønske fra flere andelshavere i foreningen om, at man undersøgte mulighederne for udnyttelse af tagetagen. Oprindeligt var det ønsket, at man kunne gøre det individuelt, d.v.s. rundt omkring og ikke hele tagetagen. Københavns Kommune afslog forespørgslen og derfor er eneste mulighed at inddrage hele loftet, hvis man ønsker at udnytte tagetagen til boliger. Punktet var oppe på sidste ordinære generalforsamling og efterfølgende har der været afholdt orienteringsmøde herom, uden dog at bestyrelsen er blevet klogere, og på denne baggrund er spørgsmålet punkt på dagsordenen i dag, og hvis vi beslutter os for at igangsætte tagprojektet, er tiden inde nu, idet der kommer nye krav fra 1/1-2006, der betyder at "projektet" vil blive dyrere.

Flemming Lübbers påpegede at taget i foreningen ikke umiddelbart trænger til udskiftning og formentlig vil kunne holde 8-10 år endnu.

Ingeniør Jesper Strunge Jensen: præsenterede sig som foreningens byggerådgiver igennem mange år og fortalte om sin baggrund for at kunne fungere som foreningens rådgiver i en evt. etablering af tagboliger.

Følgende program/information vedrørende etablering af tagboliger blev gennemgået af **Jesper Strunge Jensen:**

1. Projektets omfang.
2. Projektets myndighedsmæssige forudsætninger.
3. Projektets økonomiske forudsætninger.
4. Projektets fordele og ulemper.
5. Et "bud" på det tidsmæssige forløb fra dags dato og frem til, at byggearbejderne startes på ejendommen.
6. Spørgsmål.

1. Projektets omfang.

Overordnet set kan man sige, at projektet omfatter en fuld udnyttelse af eksisterende lofts- og tørrerum.

Hele tagetagen vil således blive indrettet til lejligheder enten ved sammenlægninger med underliggende lejligheder eller ved indretning af nye lejligheder.

Dette medfører, at en række andre arbejder skal udføres.

Alt i alt kan man sige, at projektet omfatter:

- Indretning af tagetagen til boliger, herunder etablering af nyt tag med kviste m.m.
- Rydning og nyindretning af kælderrum, samt etablering af tørremuligheder i kælder.
- Radiatorer og varmerør flyttes ud under vinduer, hvor dette ikke allerede er sket.

2. Projektets myndighedsmæssige forudsætninger.

For at projektet kan gennemføres med de omtalte fordele, kræves:

- At der indsendes et myndighedsandragende med den endelige indretning af tagetagen i indeværende år således, at der kan opnås byggetilladelse inden den 31.03.2006.

Overholdes denne deadline ikke, vil man kunne imødesee meget strenge efterisoleringskrav til den eksisterende bygning, som følge af et kommende tillæg til bygningsreglementet.

3. Projektets økonomiske forudsætninger.

Sikkerhed for de økonomiske forudsætninger.

Økonomien i hæftet tager udgangspunkt i de enhedspriser, som blev indhentet i licitation hos AST.

Herefter har vi i samråd med den lavestbydende entreprenør, Enemærke & Petersen A/S, justeret projektets indhold til jeres forhold.

Entreprenøren har efterfølgende, skriftligt, accepteret at vedstå sit tilbud til jer.

Den oplyste økonomi er derfor endelig og konkurrencedygtig.

Er de fastsatte kontantpriser for lejlighederne rimelige? - og er lejlighederne salgbare?

Svaret er efter min mening JA til begge spørgsmål.

Prisniveauet er efter min mening absolut rimeligt.

Ingen kan forvente, at I sælger nye lejligheder til noget, der ligger langt under markedspris.

Sammenligninger:

- Hvis man sætter de priser, som er oplyst i beboerinformationsmaterialet, i forhold til ejerlejligheder i jeres lokalområde, ligger en kommende boligydelse alt inklusive på cirka 65 % af, hvad det koster at bo i en ejerlejlighed.

- Sammenlignes kontantprisen med en ældre andelsbolig fra 1968 på Frederiksberg, ligger boligydelsen på cirka 80 %.
- Og endelig sammenlignes der med en ny andelsbolig på "Bryggen" (lidt tilbagetrukket uden udsigt til havnen), ligger I 10 % lavere.

En bolig på 110 m² på Bryggen: kontant udbetaling 493.000,00/mdl. Nettohusleje kr. 11.000,00.

(hvis lån til udbetaling/mdl. nettohusleje kr. 13.000,00=blivende betaling langt ud i fremtiden. I Solbjerg vil huslejen falde stille og roligt.

Hvilken husleje vil man få med de oplyste kontantpriser?

Huslejen er selvfølgelig bestemt af, hvor stor en udbetaling man kan erlægge og heraf, hvor mange penge, der skal lånes.

Lån i andelsboliger kan kun optages i banker.

De nedenstående eksempler baserer sig på, at der ikke lægges nogen form for udbetaling, hvilket vil sige at hele kontantprisen finansieres via banklån.

Der er regnet med et 30-årigt banklån med afdrag og med en rente på 4,5 %, som er den rente, Danske Bank på Frederikssundsvej vil tilbyde i øjeblikket.

Eksempel 1.

Eksemplet omhandler en sammenlægning, type A, til en kontantpris på kr. 685.000, - inkl. moms. (40 kvadratmeter)

Banklån brutto/netto:	3.445,-/2.685,-	
Fællesudgifter (35,- x 40)	1.400,-	
I alt pr. måned.		4.015, -

Eksempel 2.

Eksemplet omhandler en ny lejlighed, type TA, til en kontantpris på kr. 1.395.000, - inkl. moms. (81 kvadratmeter)

Banklån brutto/netto:	7.015,-/5.465,-	
Fællesudgifter (35,- x 81)	2.835,-	
I alt pr. måned.		8.300, -

4. Projektets fordele og ulemper.

Fordelene ved at gennemføre projektet er:

- At foreningen får et nyt tag uden omkostninger
- At foreningen får udskiftet halvdelen af det eksisterende varmeanlæg i lejlighederne uden omkostninger.
- At foreningen får en årlig ekstraindtægt via indbetalte fællesudgifter på kr. 460.000, - inkl. moms
- At foreningens andelshavere får en årlig varmebesparelse på kr. 140.000, - inkl. moms.

Samlet set kan man sige, at udnyttelsen af tagetagen giver AB Solbjerg et gratis nyt tag, et ½ nyt varmeanlæg og driftsindtægter, der kan finansiere projekter til fælles gavn til en værdi af kr. 7-8 mio. uden behov for lejestigninger.

Alt i alt kan de økonomiske fordele opgøres til en samlet kontantværdi på kr. 21,5 mio.

Herudover får alle andelshavere en varmebesparelse.

Ulemperne ved at gennemføre projektet er:

- At eksisterende beboere får mindre plads til opbevaring af gemte ting og sager, idet loftsrummene nedlægges
- At der vil blive 15-20 lejligheder mere, der skal bruge fællesarealerne og P-pladserne

*Herudover kunne **Jesper Strunge Jensen** se en fordel ved at når 75 % af boligerne er solgt løber man ingen risiko, idet man på det tidspunkt har solgt tilstrækkeligt til at kunne finansiere projektet. De resterende 25 % = kr. 460.000,00(ekstraindtægt via indbetalte fællesudgifter)*

Malerbehandling ved flytning af varmeanlæg er ikke medtaget i projektet, det er for andelshavers egen regning – ikke medtaget p.g.a. mange forskellige farver -.

5. Et ”bud” på det tidsmæssige forløb fra dags dato og frem til, at byggearbejderne startes på ejendommen.

- Projektering afsluttet ultimo december 2005.
- Myndighedsbehandling frem til ultimo marts 2006
- Salgsperiode 4 til 6 måneder – forventes afsluttet omkring slutningen af sommerferien.
- Enemærke & Petersen A/S opstarter byggeriet i efteråret 2006.

Jesper Strunge Jensens gennemgang/orientering gav anledning til flere spørgsmål fra andelshaverne:

- Projektet synes billigt og ”skriger” langt væk af at der er benyttet billige byggematerialer?

Hertil svarede **Jesper Strunge Jensen**, at der er forudsat kvalitetsmaterialer, men ikke luksus. Formålet har været, at det skal være betalbare boliger, som er attraktive.

- Hvordan kan andelsværdien falde?

Jesper Strunge Jensen fremhævede at en del af tagudskiftningen er en forbedringsværdi (med til at fastholde andelskronen) og en del er vedligeholdelse (med til at reducere andelskronen) og derfor vil værdien være faldende.

Ole Fischer kunne tilføje, at andelen alt andet lige vil falde, når man laver vedligeholdelsesarbejder. Den offentlige vurdering vil forventet i et vist omfang stige hele tiden, men i det omfang foreningen betaler vedligeholdelsesarbejder vil stigningen i værdien i opadgående retning blive reduceret og måske være nedadgående, alt efter størrelse af udgift/lånebeløb. Vedligeholdelsesarbejder, der ikke er forbedringer, påvirker negativt. Lejelovgivningen danner grundlag for, hvordan man beregner vedligeholdelse og forbedringer. Eksempelvis ved ren tagudskiftning kr. 10.000.000,00 vil omkring kr. 9.000.000,00 reducere andelsværdi som vedligeholdelse og kr. 1.000.000,00 vil indgå i andelsværdien som forbedring.

- Nye andelshavere skal betale andelskrone og derudover skal der betales noget mere, hvad dækker ”noget mere”?

Ole Fischer: En ny andelshaver vil skulle betale andelskrone pr. m² samme værdi som nuværende og udgiften for etablering af den nye tagbolig bliver lagt oveni andelsprisen= samlet sum for betaling af tagetagen.

- Hvor meget vil der blive afskrevet på?

Ole Fischer: købesum bliver fordelt som andelsværdi, og udgift for forbedring herunder etablering af bolig. Ikke hele byggeudgift bliver nedskrevet. I AST er til sammenligning 80 % forbedring som nedskrives over 20 år og 20 % som ikke nedskrives.

- Er der taget højde for, at der bliver flere andelshavere til samme antal parkeringspladser/biler og cykler, samt til fællesareal?

Jesper Strunge Jensen svarede til dette spørgsmål, at den negative side ved tagprojektet helt enkelt er, at hver andelshaver får mindre plads til sine ejendele/opbevaring. Københavns Kommune går ind for, at man får bedre udnyttelse af ejendommene og derfor stilles der ikke krav til yderligere parkeringspladser, man accepterer en fortætning i p-forholdene og opkræver ikke p-afgift.

- Har man regnet på ekstraudgifter for eksempelvis ekstra renovering og de yderligere udgifter, der vil komme i og med der kommer flere andelshavere?

Jesper Strunge Jensen: der er ikke lavet nogen beregning, idet man ikke kender omfanget af ekstrabrug.

- Foreningen har et unikt gårdmiljø, det vil blive smadret. Cykler og barnevogne skal ud af kælderen og op i gården er der taget højde herfor? Kan du love at gårdmiljøet ikke bliver ødelagt?

Jesper Strunge Jensen mente ikke, at tagboliger vil ødelægge miljøet som frygtet af spørgeren.

- En andelshaver savnede flere ulemper, kan umiddelbart kun se fordele i oplægget fra Strunge Jensen, tænker ikke på økonomiske ulemper men ”plads” problemer/ulemper!?

Flemming Lübbers: hvis cykelproblemet skal løses, skal der bygges flere skure. P.t. ses der bort fra husordenen m.h.t. cykler i kældergangene, om det kan lade sig gøre i fremtiden vides ikke. Med hensyn til affaldsproblemet/flere containere gav **Flemming Lübbers** udtryk for, at hvis beboerne kunne finde ud af at læsse/sortere kunne man måske undvære en container.

- Ligner AST ikke Solbjerg? Således at parkering af cykler kan blive ”lovlig”?

Flemming Lübbers: Solbjerg har ikke alle de fælleslokaler, som AST har, der kan inddrages, og de lokaler, der er i Solbjerg, er i forskudt plan.

- Hvordan kan man få større kælderrum når der samtidig etableres kælderrum til nye andelshavere?

Flemming Lübbers: Sammenlagte lejligheder vil kun få 1 kælderrum. Der er 15 sammenlagte lejligheder og dermed er der 15 kælderrum til nye andelshavere.

- Hvordan sælges boliger, bliver det ud fra ventelisten?

Flemming Lübbers: bestyrelsen vil lave et alternativ til ventelisten

- andelshaver kan bytte indenfor foreningen
- andelshavere har 1. prioritet, efter først til mølle-princippet.
- salg til venteliste.
- salg i fri handel

- Hvor mange bød på projektet hos AST og hvordan blev det udbudt?

Jesper Strunge Jensen: 5 entreprenørfirmaer gav bud efter udbud i licitation (: som hovedentreprise)

Enemærke & Petersen er 20 % billigere end næst billigste!

- Har Strunge Jensen brugt Enemærke & Petersen før, har man erfaring, vil de kunne klare et sådant projekt?

Jesper Strunge Jensen: Enemærke & Petersen er det firma i Danmark, der har størst ekspertise i at bygge tagboliger og måske derfor ligger de lavere i pris end øvrige bydende. Enemærke & Petersen bygger 25 % af alle tagboliger i Danmark.

Ole Fischer: Danske Bank har bevilget byggelån til AST, på billige vilkår, også fordi banken tror på Enemærke og Petersen som entreprenørfirma, der har god forstand på bygning af tagboliger.

- Hvad hvis man har sagt ja til at købe del af tagetage til sammenlægning og man fraflytter foreningen inden byggeriet er færdigt?

Ole Fischer: Hvis man har bundet sig til en sammenlægning, vil ny andelshaver være bundet til også at købe den del af tagetagen, som man har bundet sig for. En køber skal overtage sælgers pligter og rettigheder.

- Er foreningen ude i en risiko, hvis andelshaver ikke kan betale?

Ole Fischer: Nye andelshavere kommer ind ved at betale kontant. Ved belåning i bank bliver andelshavers andel pantsat i banken. Der bliver ingen kautionsforpligtelser for foreningen. Lejligheder, der bliver solgt på tagetagen, bliver solgt med kontant udbetaling og bankgaranti for restprovenu, banken bærer risikoen.

- Hvornår starter projektet op 2006 eller 2007?

Jesper Strunge Jensen: igangsætning vil kunne ske i efteråret 2006

- På sidste møde blev sagt at projektet først gik i gang, når alle m² er solgt. Nu er det ændret til 75 % solgte m², hvorfor?

Jesper Strunge Jensen: Dette p.g.a. ved mindst 75 % salg løber foreningen ingen økonomisk risiko, foreningen får nyt tag og nyt varmeanlæg, men måske skal man vente lidt længere på at få den ekstra indtægt på kr. 460.000,00 årligt.

Flemming Lübbers: Først på nuværende tidspunkt kender vi "balancepunktet", og det afgørende for at sætte projektet i gang må være, at det ikke koster foreningen noget.

- Hvem er projektleder? Jeg tænker her på voldgiftssagen med malerfirma?

Jesper Strunge Jensen: Strunge Jensen vil være projektleder og J.S.J. mente i øvrigt ikke at kunne lastes for "malersagen".

- Renten er historisk lav nu, det må vel også være derfor det skal være nu, hvis det skal være?

Ole Fischer: til orientering kan oplyses at AST's byggelån forrentes med under 3 % p.t. (variabel rente)

Flemming Lübbers: Når alle lejligheder i AST er solgt, kan foreningen være ligeglad med om renten stiger, nye andelshavere betaler (med variabel rente i banken)

- **Ole Fischer:** Den endelige pris er billigere, jo billigere byggelånet har været undervejs.

- Vaskemaskiner i kælder, vil der være plads fremover?

Flemming Lübbers: Hvis der er krav til at der skal etableres tørremuligheder når tørreloft nedlægges, er der kun vaskekælderen det kan ske i, hvis ikke der er fri plads, vil der skulle inddrages vaskemaskinepladser. Omfanget kendes p.t. ikke.

- Der er plads andre steder i kælderen, hvor der kan være tørretumblere.

Flemming Lübbers: hvis det står til bestyrelsen, vil det blive i vaskekælderen.

- Meget salgsorienteret projekt ikke lagt op til modstand!

Jesper Strunge Jensen: jeg har prøvet på at være neutral.

- Solbjergs realkreditlån udløber indenfor en kortere årrække, synes også man burde orientere om, at man på det tidspunkt kan lave nyt tag og derved undgå lejestigning!?

Jesper Strunge Jensen: det er en mulighed. Men værditilvæksten er 21 mio. kr. hvis projektet gennemføres som fremført, hvilket vil give foreningen en masse muligheder, men det er helt klart en overvejelse, hvad man vil!

- Kan taget ikke repareres og leve længe endnu?

Jesper Strunge Jensen: man kan blive ved med at reparere og bekoste en masse penge herpå! Hvornår det rigtige tidspunkt er inde, er meget svært at sige. Restlevetid 5-10 år er nok en realistisk levetid.

- Kan det være en fordel at skifte vurderingsprincip til valuarvurdering?

Ole Fischer: seneste ny vurdering fra det offentlige har vist sig at være højere end en valuarvurdering. Hvis det viser sig efter et tagprojekt, at den offentlige vurdering ikke følger med, vil man altid kunne tage en valuarvurdering, det er noget bestyrelsen og administrator taler om hvert år, når der laves regnskab. Det at man nu kan gøre udlæg i andelsboliger gør, at det offentlige har interesse i at ejendomsvurderingen følger prisudviklingen på fast ejendom. Det er selvfølgelig noget bestyrelsen/administrator skal holde øje med.

- Smider man andelshaver ud af boligen, hvis andelshaver på 2. sal ikke er interesseret i sammenlægning?

Flemming Lübbers: man sælger lejligheden, hvis der ikke er interesserede andelshavere i foreningen. Men bestyrelsen håber selvfølgelig på, at det kan give flyttemuligheder i foreningen, så der ikke kommer yderligere andelshavere.

- Hvor mange andelshavere er interesseret i at købe?

Flemming Lübbers: tidligere forespørgsel viste at 9: 2. sals beboere har svaret måske interesseret ud af 54 mulige.

- Handler ikke kun om 2. sals beboere. Tror der er mange unge mennesker i foreningen, der ønsker større lejligheder. Synes det er vigtigt, at der i foreningen bliver mange blandede lejlighedsstørrelser så beboerskaren bliver blandet.

Flemming Lübbers: bestyrelsen har arbejdet meget på det igennem tiden, eksempelvis med sammenlægning, priserne her i Solbjerg er langt billigere end mange alternativer ude i byen.

- Andelshaver syntes projektet var godt som sådan, men at man skulle ha' holdt sig til det oprindelige projekt med kun inddragelse af tørreloft!

Flemming Lübbers: udgangspunkt har været, at projektet skal være bæredygtigt, det vil ikke være muligt ved kun at inddrage tørreloftet, derfor har bestyrelsen valgt hele tagetagen.

- Hvordan opgøres værdien i AST i dag? Valuar eller offentlig vurdering?

Ole Fischer: Den offentlig vurdering lægges til grund for andelsværdien.

- Hvor faste er priserne på tilbudet fra Enemærke & Petersen? Tillægsydelser, prisregulering og indeksregulering. Er tilbuddet til AST også skruet sådan sammen?

Jesper Strunge Jensen: Nej tilbuddet til AST er ikke helt skruet sådan sammen. Solbjerg har lang tidshorisont + varmeanlæg der skal flyttes. Uforudsete udgifter på 10 % er indlagt i priserne, og priserne er yderst realistiske. Tilbudspris bliver reguleret efter byggeindex, og kun udgifter til tillægsydelser kan fordyre projektet, disse udgifter søges betalt via de 10 %.

- Hvad er Strunge Jensens honorar for projektet?

Jesper Strunge Jensen: 1 mio. inkl. moms til ingeniør og arkitekt. Med risiko for ingeniørfirmaet indtil 75 % solgt på ½ mio. kr.

- Hvordan vurderes den nye ejendomsværdi?

Ole Fischer: Ejendomsværdien er påvirket af, hvad er m² prisen på boliger i Brønshøj og omegn, samt hvad er byggeudgiften for tagprojektet.

Ole Fischer: Solbjergs vedtægter forudsætter ikke kvalificeret flertal, forslaget kan vedtages med simpelt flertal. Økonomien i Solbjerg kan ikke "løbe" løbsk, hvis ikke opnås forud solgt 75 % af tagetagen: så stoppes tagprojektet før det fysisk igangsættes. anbefaler man stemmer "ja" eller "nej" og ikke "ved ikke", bestyrelsen ønsker en klar tilkendegivelse.

Flemming Lübbers: glædeligt med stort fremmøde, idet vi har brug for klar tilkendegivelse. Husk at tænke på fordele og ulemper, ved stemmeafgivning.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

43 ja

40 nej

1 ikke stemt

Forslaget var dermed vedtaget.

Flemming Lübbers: bestyrelsen havde håbet på et klarere flertal.

B. Endelig vedtagelse af vedtægtsændring: §§2, 5 stk. 2 og 3, 7B, 15 stk. 2 og 19 stk. 2:

Diverse ajourføring m.m., som blev foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling d. 5. april 2005.

Ændringsforslaget til foreningens vedtægter lyder i det hele således:

*I § 2 gøres alene redaktionel ændring af matr.nr. til: nr. 2532 Brønshøj
(ændringen har alene baggrund i, at de hidtidige flere matr.nr. på foreningens ejendom i 2004 er sammenlagt til kun 1 matr.nr.)*

§ 5 stk. 2 ændres til:

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 5 stk. 1 og §§ 6-8 incl., ved tvangssalg dog med ændringer der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6b.

stk. 3:

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4a.

Nuværende § 5 stk. 3 bliver herefter § 5 stk. 4.

§ 7B andet sidste stykke tilføjes nyt punktum:

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt ve-

derlag forbestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller-auktion.

§ 7B sidste stykke ændres til:

Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt efter tidligere regler garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

§ 15 stk. 2 tilføjes nyt punktum:

Administrator er bemyndiget til i enhver henseende for foreningen at meddele alle relevante oplysninger/tilkendegivelser, som foreningen har pligt/ret til at oplyse på baggrund af love om andelsboligforeninger, vedrørende pant/udlæg i andelsboliger m.v.

I § 19 stk. 2 udgår ”§ 5 stk. 2”

Forslaget kan kun endelig vedtages med kvalificeret flertal, jfr. vedtægterne § 19.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

74 ja

4 nej

1 blank

Forslaget var derved vedtaget.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet og ikke flere ønskede ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

København den 7. november 2005

Referent: Pia Reckeweg

som dirigent
Ole Fischer