

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39

År 2002, tirsdag den 25. juni kl. 19.30, afholdt Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 ordinær generalforsamling i Vanløse Medborgerhus, Jyllingevej 77, 2720 Vanløse.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
3. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om regulering af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Eventuelt.

2002.06.25

Formanden, Claus Jessing, bød velkommen til de fremmødte andelshavere, samt til ingeniør Niels Erik Nielsen fra det rådgivende ingeniørfirma Eibye & Holmsgaard A/S og fuldmægtig Jan Mühl-dorff fra Advokatfirmaet Gert Hallig's kontor. Formanden foreslog, at Jan Mühl-dorff fungerede som mødets dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten bemærkede, at han fra mødet ville udarbejde et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men dog ikke en ordret gengivelse af det på mødet pas-serede.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 10. juni 2002 til alle medlemmerne, samt at der efterfølgende var udsendt budget og forslag ved skrivelse af 21. juni 2002. Dirigenten konstaterede endvidere, at følgende andele var repræsenteret på mødet: nr. 1, 2, 4, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 36(f), 37, 39(f), 40, 42 og 45. Således var 24 ud af foreningens 42 medlemmer repræsenteret.

Med hensyn til de på dagsordenen optagne forslag havde andelshaveren Nanna Munksgard gjort indsigelse imod forslagernes rettidige bekendtgørelse, idet vedtægten foreskriver, at forslag skal bekendtgøres for medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingen, og at forslagene først var kommet frem med posten 3 dage før. Nanna Munksgard gjorde nærmere rede for, at hun fandt at forslagene var af stor rækkevidde for foreningen og i øvrigt ikke tilstrækkeligt belyst i det udsendte. Hun foreslog, at generalforsamlingen vedtog at debattere forslagene til iværksættelse af arbejder, men at en beslutning i øvrigt blev truffet på en senere og dertil indkaldt generalforsamling, hvor forslagernes konsekvenser nærmere var belyst.

Dirigenten resolverede, at den af andelshaveren Nanna Munksgard fremsatte indsigelse måtte tages til følge, idet forslagene ikke med sikkerhed kunne antages at være kommet til medlemmer-

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

nes kundskab inden den i vedtægterne fastlagte frist. Han foreslog endvidere, at såvel forslagene som de pågående arbejder blev debatteret under dagsordenens punkt 4, idet bestyrelsen her har inviteret foreningens entreprenører på maler- og murerarbejdet med henblik på besvarelse af spørgsmål m.v., hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Herudover konstaterede dirigenten i øvrigt lovlig indkaldelse og dekretede beslutningsdygtighed.

Ad dagsordenens punkt 1. – Bestyrelsens beretning.

Dirigenten gav ordet til formanden, Claus Jessing, der på bestyrelsens vegne aflagde beretning.

Formanden gjorde rede for, at bestyrelsens arbejde igennem perioden i hovedsagen har bestået i gennemførelse af diverse byggearbejder, dels arbejder med nedrivning / opførsel af skur i gård i henhold til tidligere truffne generalforsamlingsbeslutninger, og dels arbejder med bekæmpelse af en skimmelsvamp, der har vist sig som følge af en række fugtproblemer i ejendommen. Der er i den anledning foretaget opfugning og udbedring af gavl og i øvrigt bekæmpelse af fugten og svampen. Arbejderne har vist sig betydelig mere omfattende end først antaget.

Med henblik på at danne sig et overblik over omfanget af nødvendige vedligeholdelses/ forbedringsarbejder, har bestyrelsen ladet det rådgivende ingeniørfirma Eibye & Holmsgaard A/S udarbejde en tilstandsvurdering med tilhørende budgetter og investeringsplaner. Endelig har bestyrelsen forsøgt at fastlægge omfanget af brugsrettigheder m.v. til birum i kælder, og har i den anledning meddelt en række påbud om ophør af opmagasinering i det omfang, at brugsrettigheder ikke kan dokumenteres.

Formanden sluttede beretningen med at takke bestyrelsen og andelshaverne for samarbejdet igennem det forløbne år og meddelte i øvrigt, at han af tidsmæssige grunde ikke modtager genvalg.

Da ingen ønskede ordet til beretningen eller at tale imod dennes godkendelse, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at beretningen var énstemmigt godkendt som aflagt.

Ad dagsordenens punkt 2. - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabs godkendelse

Dirigenten gennemgik det af foreningens revisor, statsautoriseret revisor Jørgen Krauw fra Revisionsaktieselskabet Mortensen & Beierholm A/S, udarbejdede årsregnskab for år 2001.

Revisionspåtegningen fremgår af regnskabs side 4, hvoraf følger at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, altså en såkaldt "blank" påtegning.

Af regnskabs side 5, resultatopgørelsen, fremgår at der har været indtægter med i alt ca. kr. 1,2 mill., først og fremmest hidrørende fra boligafgifter med ca. kr. 1 mill. og lejeindtægter med ca. kr. 150.000, hvortil kommer en række mindre indtægter fra udlejning, renter og vaskeri.

I udgiftssiden har der været afholdt udgifter til skatter og forsikringer m.v. med i alt ca. kr. 300.000 jf. note 1, der er udført vedligeholdelsesarbejder i størrelsesordenen ca. kr. 85.000 jf. note 2, administrationsudgiften har andraget ca. kr. 50.000 jf. note 3, og øvrige ejendomsudgifter m.v. jf. note 4 er ligeledes ca. kr. 50.000, således at udgifterne til skatter og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse,

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

administration og revision etc. i alt har udgjort ca. kr. 500.000, hvorefter resultatet før finansiering m.v. bliver ca. kr. 715.000.

Der er betalt nettorenteudgifter med ca. kr. 400.000, og resultatet før skat bliver herefter ca. kr. 315.000. Da der jf. note 10 ikke skal svares selskabsskat, bliver dette tillige årets resultat.

Likviditetsmæssigt er betalt afdrag på prioritetsgæld med ca. kr. 122.000 og likviditetsresultatet bliver derfor positivt med ca. kr. 190.000.

Af regnskabets side 6, balancen, aktiverne, fremgår at ejendommen er optaget til en vurderet værdi på ca. kr. 10 mill. Hertil kommer diverse omsætningsaktiver i form af tilgodehavender og periodiseringer m.v., samt en kontant beholdning i størrelsesordenen ca. kr. 1,2 mill., og aktiver i alt opgøres herefter til ca. kr. 11,3 mill.

Af regnskabets side 7, balancen, passiverne, fremgår at der er gæld til en kursværdi på ca. kr. 6,3 mill., hvortil kommer diverse gældsposter, leje- og forpligtelser og periodiseringer, samt en hensættelse til imødegåelse af tab ved vedligeholdelse, kurstab m.v. på ca. kr. 1 mill., hvorefter gælden i alt opgøres til ca. kr. 9 mill. og egenkapitalen herefter til ca. kr. 2,3 mill.

Dirigenten gennemgik herefter de øvrige til regnskabets hørende noter, særlig note 13 på side 13 om andelenes værdi. Princippet i noten er den, at den enkelte andels fordelingstal divideres med summen af fordelingstal og multipliceres med egenkapitalen, hvorefter den enkelte andelshavers andel i egenkapitalen fremkommer, som fremgår af opstillingens yderste kolonne mod højre. Dette er under forudsætning af regnskabets godkendelse den værdi, som en andelshaver lovligt kan betinge sig fra andelens foreningsformue i tiden indtil næste årsregnskabs godkendelse, dog med tillæg af eventuelle individuelle forbedringer i boligen, efter de særlige i Lov om Andelsboligforeninger m.fl. angivne regler herfor.

Da ingen ønskede ordet til regnskabet eller at tale imod dettes godkendelse, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at årsregnskabet for år 2001 var énstemmigt godkendt som fremlagt.

Ad dagsordenens punkt 3. - Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om regulering af boligafgiften

Dirigenten gennemgik det af advokatkontoret udarbejdede budget for år 2002 og foreløbige budget for år 2003.

Der budgetteres med indtægter i samme størrelsesorden som resultatopgørelsen år 2001 på i alt ca. kr. 1,2 mill., først og fremmest hidrørende fra boligafgifter.

Udgifterne til skatter og forsikringer m.v. er fremskrevet i forhold til kendte oplysninger og almindelig prisudvikling. Udgifterne til vedligeholdelse er anslået i forhold til tidligere år, samt det forhold, at svampeudbedringen m.v. medfører en belastning heraf. For så vidt angår administrationsudgifterne er der i år 2002 budgetteret med en række ekstra opgaver i forbindelse med større arbejder og finansiering m.v., mens øvrige ejendomsudgifter blot er fremskrevet i forhold til tidligere. Finansieringsudgifterne er budgetteret under forudsætning af, at der ikke sker ændring i nuværende finansiering. Resultatet er herefter budgetmæssigt positivt såvel i år 2002 og år 2003, og budgettet giver ikke i sig selv anledning til overvejelser om regulering af boligafgiften.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Da ingen ønskede ordet til budgettet eller ønskede at tale imod dettes godkendelse, konstaterede dirigenten herefter med forsamlingens samtykke, at budgettet år 2002 og foreløbige budget år 2003 var godkendt således:

	regnskab	budget	foreløbigt budg. 2003
	2001	2002	
INDTÆGTER			
Boligafgifter, beboelse	1.035.763	1.065.000	1.065.000
Lejeindtægter beboelse	131.656	135.000	140.000
Lejeindtægter, kælderlokale	1.860	2.000	2.000
Vaskeriindtægt	30.000	30.000	30.000
Diverse indtægter	(2.451)	2.000	2.000
INDTÆGTER I ALT	1.196.828	1.234.000	1.239.000
UDGIFTER			
Skatter & forsikringer m.v.	295.799	405.000	424.000
Reparation og vedligeholdelse	85.019	160.000	140.000
Administration	49.800	71.000	59.000
Øvrige ejendomsudgifter	51.040	61.000	62.000
UDGIFTER FØR FINANSIERING, SKAT ETC.	481.658	697.000	685.000
RESULTAT FØR FINANSIERING, SKAT ETC.	715.170	537.000	554.000
Afskrivninger			
Nettorenteudgifter	400.238	416.000	351.000
Diverse			
RESULTAT FØR SKAT	314.932	121.000	203.000
Selskabsskat m.v.	0	0	0
RESULTAT	314.932	121.000	203.000
Afdrag på prioritetsgæld	121.813	100.000	115.000
LIKVIDITETSRESULTAT	193.119	21.000	88.000

Der er ikke fællesantenneanlæg i ejendommen, og der føres derfor ikke antennebudget.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Ad dagsordenens punkt 4. - Forslag

Dirigenten bemærkede, at der ikke under punktet kunne vedtages forslag, idet der, jf. det indledningsvis nævnte, var rejst indsigelse mod lovlig fremsættelse.

På bestyrelsens indbydelse var maler- og murerentreprenører indkaldt for nærmere at redegøre for de arbejder, som p.t. pågår.

Entreprenøren gjorde rede for, at der i forbindelse med skimmelsvampangrebet er iværksat arbejder med bekæmpelse heraf via nedvaskning med rotalon i angrebne områder, puds og malerbehandling m.v. Desuden er en række defekte badeværelser blevet renoveret.

Der blev fra forsamlingen givet udtryk for, at de iværksatte arbejder efter forsamlingens vurdering langt oversteg det nødvendige med henblik på simpel bekæmpelse af skimmelsvampangrebet og at en blivende løsning ville medføre, og har i åbenbart enkelte tilfælde medført arbejder, som er så vidtrækkende, at generalforsamlingens stillingstagen hertil krævedes. Ingeniør Niels Erik Nielsen bemærkede, at der forinden yderligere indbetalte afhjælpningsforanstaltninger iværksættes bør ske en nøje vurdering af årsagen til problemerne, således at en holdbar plan for bekæmpelse heraf kan tilrettelægges. Han henviste i den forbindelse til den af ingeniørfirmaet udarbejdede rapport.

Efter en længere debat besluttede forsamlingen at pålægge bestyrelsen:

- at undlade at iværksætte arbejder ud over betalte afværge foranstaltninger, samt afslutning af allerede iværksatte arbejder, herunder reetablering af toilet- og bade faciliteter i boliger, hvor disse ved foreningens foranstaltning er afskåret,
- at i samarbejde med teknisk- og specierrådgiver fremkomme med en plan for en holdbar løsning af problemerne med fugt og skimmelsvamp m.v.,
- at fremkomme med en plan for finansiering af nævnte arbejder, herunder konsekvensberegning for så vidt angår boligafgift m.v., samt forårsage til fordeling af omkostningerne mellem foreningen og de enkelte andelshavere,
- at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på vedtagelse af vedligeholdelsesplanen, boligafgiftsregulering og individuelle tillæg i anledning af forbedringer i de enkelte boliger.

forslag

Ad dagsordenens punkt 5. – Valg af bestyrelse

Til valg til bestyrelsen genopstillede bestyrelsesmedlemmerne Erik Steen og Torben Nielsen, mens andelshaverne Inge-Lise Hemmingsen og Thomas Rodenberg meddelte, at de ikke ønskede genvalg. Til nyvalg opstillede andelshaverne Stina Nielsen, Nanna Munksgard, Michael Petersen og Else Jørgensen. Efter skriftlig afstemmelse konstaterede dirigenten, at Erik Steen og Torben var

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

genvalgt, mens Stina Nielsen, Nanna Munksgard og Michael Petersen var nyvalgt som medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Stina Nielsen som formand.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Bestyrelsesformand	Stina Nielsen	Grønnehøj 37, st. tv.
Bestyrelsesmedlem	Nanna Munksgard	Grønnehøj 39, st. tv.
Bestyrelsesmedlem	Erik Steen	Grønnehøj 39, 1. th.
Bestyrelsesmedlem	Torben Nielsen	Klingseyvej 35, 2. th.
Bestyrelsesmedlem	Michael Petersen	Klingseyvej 37, 1. th.

Ad dagsordenens punkt 6. – Eventuelt

Da ingen ønskede ordet til punktet eventuelt, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at dagsordenen var udtømt, og det han takkede for god ro og orden, hævdede han generalforsamlingen.

København den 6. august 2002.

Jan Mühlendorff
dirigent

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Nørrebrogade 34 • 2200 København N • Mail: advokat@hallig.dk • Fax 35 36 05 40 • Tlf. 35 39 35 66

21. juni 2002
J. nr. 699

Vedr.: Ordinær generalforsamling i A/B Grønnehøj den 26. juni 2002

I fortsættelse af indkaldelse af 10. ds. fremsendes vedlagt supplerende materiale.

ad Dagsordenens punkt 2:

Det af foreningens revisor, Revisionsaktieselskabet Mortensen & Beierholm A/S, udarbejdede årsregnskab for regnskabsåret 2001 vedlægges.

ad Dagsordenens punkt 3:

Der foreslåes følgende drifts- og likviditetsbudget for 2002 og foreløbigt budget for 2003:

	regnskab 2001	budget 2002	foreløbigt budg. 2003
INDTÆGTER			
Boligafgifter, beboelse	1.035.763	1.065.000	1.065.000
Lejeindtægter beboelse	131.656	135.000	140.000
Lejeindtægter, kælderlokale	1.860	2.000	2.000
Vaskeriindtægt	30.000	30.000	30.000
Diverse indtægter	(2.451)	2.000	2.000
INDTÆGTER I ALT	1.196.828	1.234.000	1.239.000
UDGIFTER			

GERT HALLIG

Advokat • Moderet for Højesteret

Skatter & forsikringer m.v.	295.799	405.000	424.000
Reparation og vedligeholdelse	85.019	160.000	140.000
Administration	49.800	71.000	59.000
Øvrige ejendomsudgifter	51.040	61.000	62.000
UDGIFTER FØR FINANSIERING, SKAT ETC.	481.658	697.000	685.000
RESULTAT FØR FINANSIERING, SKAT ETC.	715.170	537.000	554.000
Afskrivninger			
Nettorenteudgifter	400.238	416.000	351.000
Diverse			
RESULTAT FØR SKAT	314.932	121.000	203.000
Selskabsskat m.v.	0	0	0
RESULTAT	314.932	121.000	203.000
Afdrag på prioritetsgæld	121.813	100.000	115.000
LIKVIDITETSRESULTAT	193.119	21.000	88.000

Til budgetterne bemærkes:

ad skatter og forsikringer m.v.

Der påregnes almindelige prisstigninger for så vidt angår skatter og afgifter, medens forsikringspræmierne stiger ekstraordinært som følge af internationale og andre udefra kommende forhold. Under forudsætning af forslagt A og B's vedtagelse, vil der blive indhentet nye forsikringstilbud, når arbejderne er gennemført. I øvrigt belastes budgetposten først og fremmest af lønudgift m.v. til videvært og specificeres således:

	regnskab	budget	foreløbigt
	2001	2002	budget
			2003
Ejendomsskatter m.v.	125.739	133.000	140.000
Ejendomsforsikring	24.937	30.000	32.000
Vandforbrug	89.311	102.000	110.000
Elforbrug	24.479	25.000	25.000
Trappevask	31.333	35.000	35.000

GERT HALLIG

Advokat • Moderet for Højesteret

Vicevært og lønsumsafgift	0	80.000	82.000
I alt	295.799	405.000	424.000
<u>ad reparation og vedligehold</u>			

Såfremt forslag A og B vedtages og gennemførelsen af forslag A forceres, kan der påregnes besparelser i 2003 i størrelsesordenen 50 %.

ad administration

Selve administrationshonoraret er alene reguleret med stigende priser, bl.a. stigende lønninger og omkostninger til kopiering, porto etc.

Dertil kommer, at der i 2002 er udført forskellige ekstraordinære opgaver.

Budgetposten specificeres således:

	regnskab	budget	foreløbigt
	2001	2002	2003
Administrationshonorar	49.800	52.000	55.000
Tryk, porto og kuverter m.v.		5.000	3.000
Transport m.v.		2.000	1.000
Særlige opgaver:			0
Diverse skimmelsvamp m.v.		2.000	
Beslutningsgrundlag, byggesag		5.000	
Finansiering		5.000	
I alt	49.800	71.000	59.000

ad øvrige ejendomsudgifter

Der påregnes en stigning i udgifterne som følge af øget aktivitetsniveau.

ad renter m.v.

Faldet i udgifterne i år 2003 tilskrives omlægning og indfrielse af bankgæld. Budgetterne tager ikke hensyn til vedtagelse af forslag A og B og må i givet fald revideres i overensstemmelse hermed.

Budgetterne giver ikke i sig selv anledning til overvejelser om regulering af boligafgift. Der henvises i øvrigt til dagsordenens punkt 4.

GERT HALLIG

Advokat • Moderet for Højesteret

ad Dagsordenens punkt 4:

Bestyrelsen har ladet en tekniker udarbejde en tilstandsvurdering af ejendommen med angivelse af overslagspriser på nødvendige arbejder. Arbejderne kan opdeles i to grupper: generelle istandsættelsesarbejder på ejendommen og arbejder i de enkelte boliger (badeværelser og el).

Som bekendt lader ejendommens tilstand meget tilbage at ønske og det er nødvendigt straks at iværksætte omfattende arbejder. På længere sigt er det mest rentabelt at udføre så mange arbejder som økonomisk muligt ad gangen, hvorved en række kapacitetsomkostninger, særligt omkostninger til byggeplads, stillads og finansiering m.v. afholdes over én omgang. Over de generelle istandsættelsesarbejder kan der på baggrund af teknikerens overslag opstilles følgende byggebudget:

Grønnehøj - byggebudget - fælles arbejder

Fugtsikring, kældervæg fyrrum	10.000
Renovering af vægge i cykelkælder	8.000
Pulterumsvægge	15.000
Maling af tagudhæng	25.000
Udvaskede fuger, omfugning	20.000
Sokkelpuds	30.000
Maling af vinduer og altandøre	105.000
Snedkerreparation af vinduer m.v.	15.000
Maling af altanrækværker	8.000
Betonrenovering af én altan	8.000
Maling af opgangs- og kælderdøre	25.000
Maling af kældervinduer	10.000
Efterisolering af loft	105.000
Termostatventiler, ca. 20 stk.	10.000
Brugsvand	580.000
Faldstammer	520.000
Rensning m.v. tagbrønde	3.000
Gulvafløb i kælderskakte	8.000
Gennemløbsbrønd, reparation	5.000
Frisklufventil	12.000
Maling af hovedtrapper	280.000
Udvendige kældertrapper, istandsættelse	22.000
I alt håndværkerudgifter excl. Moms	1.824.000
Uforudsete udgifter, 15 %	276.000
Byggeplads og stillads	200.000

GERT HALLIG

Advokat • Moderet for Højesteret

Teknikerhonorar, 15 %	315.000
Moms, 25 %	655.000
Byggebudget i alt før finansiering m.v.	3.270.000
Afsat til finansiering m.v.	50.000
Afsat til advokatsalær, revisionhonorar etc.	150.000
Byggebudget i alt	3.470.000

Den samlede investering ligger således i størrelsesordenen 3½ mill.

De samlede ydelser på foreningens nuværende gæld er jfr. årsregnskab 2001 opgjort til netto ca. kr. 525.000 p.a. Såfremt der optages byggelån i realkredit til finansiering af arbejderne samtidig med, at den nuværende gæld omlægges (omprioritering), kan ydelserne på et nyt lån i størrelsesordenen kr. 10 mill., der altså dels anvendes til indfrielse af gæld, dels til byggeri, anslåes til ca. kr. 725.000 p.a. Frem til år 2006 modtages offentligt tilskud på ca. kr. 89.000 p.a. efter tidligere regler om Privat Byfornyelse. Tilskuddet aftrappes over årene 2006 - 2014, hvor det helt bortfalder. Merydelsen på det ny lån bliver således netto ca. kr. 110.000 p.a., hvilket svarer til ca. 10 % af den nuværende boligafgift. Det vil ikke i nævneværdig grad være muligt at varsle lejeforhøjelse i forbindelse med istandsættelsesarbejdernes gennemførelse. Boligafgiftsstigningen foreslåes fordelt over en periode på 2 år, således at reguleringen sker med ca. 3 % hvert halve år.

Der er ikke p.t. mulighed for at opnå offentlige tilskud til arbejderne og sådanne muligheder vil næppe åbne sig indenfor en overskuelig fremtid.

Formuemæssigt må det antages, at arbejderne i alt væsentligt må henføres til vedligeholdelse og således ikke eller kun i mindre omfang påvirker ejendommens værdi. Det forventede formuetab imødegås dels af hensættelser, dels af generelle konjunkturudviklinger i form af stigende priser på beboelsesejendomme. Det skønnes derfor, at projektets gennemførelse vil have ringe virkning direkte på egenkapitalen og dermed på andelsværdierne.

Projektet gennemføres således, at byggeteknikeren i samarbejde med bestyrelsen og administrator udarbejder et projekt, der udbydes i licitation som hovedentreprise eller 2 - 3 storentrepriser. 3 - 5 prækvalificerede entreprenører opfordres til at afgive bud - så vidt muligt i fast pris og fast tid, herunder fast pris på variable mængder - hvorefter teknikeren vurderer tilbuddene og foretager eventuelle kapitaliseringer af forbehold m.v., således at billigste bud opnåes og enterprisesaftale udarbejdes i overensstemmelse hermed.

Bestyrelsen foreslår herefter:

Forslag A:

“Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd med byggetekniker og

GERT HALLIG

Advokat • Moderet for Højesteret

administrator at iværksætte arbejder på ejendommen med fugtsikring, murer- og maleristandsættelse af facader og vinduer m.v., istandsættelse og fornyelse af rørsystemer, faldstammer og kloak m.v. alt inden for en budgetmæssig ramme af kr. 3½ mill.

Generalforsamlingen bemyndiger videre bestyrelsen til i samarbejde med administrator at finansiere ovennævnte arbejder med lån i realkredit- og/eller pengeinstitut med sikkerhed i foreningens ejendom og med nettoprovenue 3½ mill., samt til at omlægge den på ejendommen hvilende gæld, herunder optage nye lån med forlænget løbetid og indfri gæld, alt med henblik på årlige likviditetsbesparelser.

Endelig bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til at regulere boligafgiften med indtil 3 % med virkning fra 1. oktober 2002, og yderligere indtil 3 % pr. 1. april 2003, pr. 1. oktober 2003 og endelig tilsvarende pr. 1. april 2004.”

Der har - som det er de fleste medlemmer bekendt - været en lang række problemer med fugt og skimmelsvamp i badeværelser m.v., ligesom det kan konstateres, at der trænger fugt fra badeværelserne ud i væg mod trappe.

Det er desuden konstateret, at el-installationerne i boligerne er utidssvarende.

Vedligeholdelsespligten på såvel badeværelser som el påhviler efter vedtægterne de enkelte andelshavere og forbedringer af badeværelserne og installationer kan ved fraflytning indregnes i overdragelsessummen jfr. reglerne i vedtægterne og Lov om Andelsboligforeninger m.fl. § 5.

Der er to forskellige typer badeværelser i foreningen (herefter betegnet “Bad 1” og “Bad 2”), og teknikeren har opstillet budgetter for reovering af badeværelser m.v., således at problemerne med fugt og svamp løses. Løsningen bygger på, at badeværelserne istandsættes samtidig med at rør og faldstammer m.v. udskiftes og at arbejderne altså gennemføres samtidig opgang for opgang og side for side.

Følgende budget er opstillet:

Grønnehøj - byggebudget - individuelle arbejder	Bad 1	Bad 2
Totalreovering	20.000	35.000
Afløb	13.000	11.000
Brugsvand	12.000	12.000
Sanitet	6.000	12.000
Gulvvarme	4.000	6.000
Ny hovedtavle (el)	6.500	6.500
Håndværkerudgifter i alt	61.500	82.500

GERT HALLIG

Advokat • Møderet for Højesteret

Uforudsete udgifter	5.000	6.000
Teknikerhonorar	10.000	10.000
Moms	20.000	25.000
Finansiering m.v.	2.000	2.000
I alt pr. stk.	98.500	125.500
Månedlig ydelse	800	1000

Da der er tale om arbejder, som den enkelte andelshaver selv burde lade udføre og bekoste, foreslås det, at de medlemmer, som ikke ønsker at betale kontant, kan få arbejderne finansieret via et fælles lån og således, at tilbagebetaling sker over ca. 18 år med månedlige ydelser. Betalingen finder sted i forbindelse med opkrævning af boligafgift m.v. som et særskilt tillæg. Skér fraflytning inden gælden er indfriet, godtgøres den fraflyttende andelshaver i forhold til restgælden på fraflytningstidspunktet og badeværelsets værdi til den tid, således at foreningen er skadeløs.

Der kan opstilles følgende gældsnedbringelsesprofil under forudsætning af renteniveau 7 % og afvikling som annuitetslån over ca. 18 år:

år	Bad 1			Bad 2		
	rente	afdrag	restgæld	rente	afdrag	restgæld
2003	6.806,50	2.793,50	95.706,50	8.679,82	3.320,18	122.179,82
2004	6.604,56	2.995,44	92.711,07	8.439,80	3.560,20	118.619,62
2005	6.388,02	3.211,98	89.499,09	8.182,44	3.817,56	114.802,06
2006	6.155,83	3.444,17	86.054,92	7.906,46	4.093,54	110.708,53
2007	5.906,85	3.693,15	82.361,77	7.610,54	4.389,46	106.319,07
2008	5.639,87	3.960,13	78.401,64	7.293,23	4.706,77	101.612,30
2009	5.353,59	4.246,41	74.155,23	6.952,98	5.047,02	96.565,27
2010	5.046,62	4.553,38	69.601,85	6.588,13	5.411,87	91.153,40
2011	4.717,46	4.882,54	64.719,30	6.196,90	5.803,10	85.350,30
2012	4.364,50	5.235,50	59.483,80	5.777,39	6.222,61	79.127,70
2013	3.986,02	5.613,98	53.869,82	5.327,56	6.672,44	72.455,26
2014	3.580,19	6.019,81	47.850,01	4.845,21	7.154,79	65.300,47
2015	3.145,01	6.454,99	41.395,02	4.327,99	7.672,01	57.628,46
2016	2.678,38	6.921,62	34.473,40	3.773,38	8.226,62	49.401,84
2017	2.178,02	7.421,98	27.051,42	3.178,68	8.821,32	40.580,52
2018	1.641,48	7.958,52	19.092,90	2.540,98	9.459,02	31.121,50
2019	1.066,16	8.533,84	10.559,06	1.857,19	10.142,81	20.978,69

GERT HALLIG

Advokat • Moderet for Højesteret

2020	449,25	9.150,75	1.408,30	1.123,97	10.876,03	10.102,66
2021	11,81	1.408,30	0,00	10,93	1.432,71	0,00

For så vidt angår restlejere varsles forbedringslejeforhøjelse efter Lejelovgivningens regler.

Bestyrelsen foreslår herefter:

Forslag B:

“Generalforsamlingen pålægger andelshaverne at istandsætte badeværelser og forny el-tavle i boligen, alt i overénstemmelse med de anvisninger, der gives af bestyrelsen i samarbejde med foreningens byggetekniker.

For så vidt angår de medlemmer, der ikke ønsker at betale kontant for arbejderne, bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til at tilbyde en kollektiv finansiering, således at betaling sker over ca. 18 år med faste, månedlige ydelser à hhv. kr. 800 og kr. 1.000, og således, at tilbagebetaling finder sted ved betaling af ydelserne månedsvis forud via boligafgiftsopkrævningen. Udeblivelse med ydelserne på nævnte kollektive lån sidestilles med udeblivelse ^{med} af betaling af boligafgift m.v. jfr. vedtægtens regler om pligtige ydelser og sanktioner ved udeblivelse hermed. Ved fraflytning inden gælden er fuldt nedbragt, forfalder ^{restgælden} hovedstolen til betaling. Andelshaveren er berettiget til at indregne arbejdernes forbedringsværdi i overdragelsessummen jfr. vedtægten og lovens regler.

Der oprettes individuelle gældsbreve for så vidt angår nævnte lån.

Endelig bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til i samarbejde med administrator at mellemfinansiere projekterne ved optagelse af lån i realkredit- og/eller pengeinstitut med sikkerhed i foreningens ejendom og med nettoprovenue tilsvarende summen af andelshaverlånene. Bestyrelsen skal være frit stillet for så vidt angår valg af låntype indenfor typerne obligation/annuitet, serielån, stående lån og rentetilpasningslån, samt kombinationer heraf, dog forudsat at lånene optages i dansk valuta.”

Der er ikke indkommet yderligere forslag til behandling på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Advokatfirmaet Gert Hallig

v/ Jan Mühldorff

De tre lejligheder i gavlen, hvor dårlige fuger var skyld i omfattende skimmelsvampangreb.

Stue:

Omkostninger vedrørende arbejder i stue afholdes af andelsboligforeningen.

Badeværelse:

Omkostninger vedrørende arbejder i badeværelse afholdes af foreningen i henhold til ordning for øvrige badeværelser, dog afholder andelsboligforeningen en del af de omkostninger der i henhold til øvrige forslag skal afholdes af andelshaveren for at kompensere for de skader der er opstået på grund af den dårlige gavl. Foreningen afholder 33% af udgifterne.

De samlede omkostninger for etablering af badeværelse tilskrives andelens værdi (som forbedringer) og beløbet, nedskrevet efter gældende regler herfor, tilfalder andelshaveren ved overdragelse af andelen.

Køkken:

Omkostninger vedrørende arbejder i køkken afholdes dels af andelsforeningen, dels af andelshaveren i henhold til følgende:

Foreligger en separat vurdering af køkkenets værdi jvf. seneste vurdering af andel. Denne værdi nedskrives i henhold til gældende regler herfor og den fremkomne værdi af køkken fastsættes til køkkenets værdi ved påbegyndelsen af skimmelsvampbekæmpelsen. Omkostninger ved demontering af køkken samt behandling af vægge afholdes af andelsboligforeningen. Omkostninger ved reetablering af køkken afholdes på følgende måde:

Beløbet svarende til køkkenets fastsatte værdi afholdes af andelsboligforeningen. Resterende udgifter afholdes af andelshaveren.

De samlede omkostninger for etablering af køkken tilskrives andelens værdi (som forbedringer) og beløbet, nedskrevet efter gældende regler herfor, tilfalder andelshaveren ved overdragelse af andelen.

Foreligger der ikke en separat vurdering af køkken afholdes omkostninger på følgende måde:

Omkostninger ved demontering og behandling af vægge afholdes af andelsboligforeningen. Omkostninger ved reetablering af køkken afholdes på følgende måde:

Den del af inventaret der er monteret på væggen mod gavlen fastsættes til et beløb svarende til et standardkøkken kr. xxxx. Denne udgift afholdes af andelsboligforeningen. Yderligere omkostninger afholdes af andelshaveren.

De samlede omkostninger for etablering af køkken tilskrives andelens værdi (som forbedringer) og beløbet, nedskrevet efter gældende regler herfor, tilfalder andelshaveren ved overdragelse af andelen.

Badeværelser der er lavet/igangsat af foreningen:

Faldstammer + rør:

Med membran:

Hvis der allerede er membran – foreningen udskifter faldstamme og lodrette strenge (koldt- og varmt vand) og lapper huller i gulv og væg samt etablerer membran i området der har været brudt op. Eksisterende gennemføringer bruges. Opsætter fliser/klinker der så vidt det er muligt matcher eksisterende fliser. Er dette ikke muligt opsættes fliser i det berørte område efter andelshaverens eget valg. Det må forventes at nuanceforskelle vil forekomme. Dette betales af forening.

Der gøres opmærksom på at håndværkere ikke kan reetablere ting der er ulovligt opsat eller udført selvom de nedtager samme. Demonteres ulovligt udførte installationer, skal dette dokumenteres af håndværkeren (eller tekniker). Det påhviler derefter andelshaveren at afholde udgifter til reetableringen.

Ønskes der udført yderligere arbejde af foreningens håndværkere afholder andelshaveren disse udgifter. Alle aftaler mellem håndværkere og andelshavere skal være skriftlige, således at der ikke kan drages tvivl om hvilket arbejde der er udført, hvem der har foranlediget dette arbejde samt hvem der afholder disse udgifter.

Uden membran:

Faldstammer og rør skiftes for foreningens regning. Fliser og klinker fjernes. Afmontering af sanitet og øvrigt vvs. For foreningens regning behandles mure og gulv således at de er i en forfatning der muliggør opsætning af vådrumsmembran. Udgiften til opsætning af membran og materialer hertil deles ligeligt mellem forening og andelshaver. Udføres på foreningens foranledning og af foreningens håndværkere.

Det påhviler derefter ved egen foranledning og ved eget valg af håndværkere at sørge for etablering af baderum i henhold til gældende regler herfor (der henvises i øvrigt til vedtægternes § 11). Det påhviler andelshaveren at afholde udgifter forbundet hermed (jf. vedtægternes §10).

Arbejdet skal være afsluttet inden tre måneder efter opsætning af vådrumsmembran og dennes godkendelse. Er baderummet ikke etableret inden de tre måneder er gået vil arbejdet blive udført på foreningens foranledning og af foreningens håndværkere. Det påhviler andelshaveren at afholde samtlige udgifter hertil.

Ønskes etableringen af badeværelset udført af foreningens håndværkere skal alle aftaler mellem håndværkere og andelshaver være skriftlige, således at der ikke kan drages tvivl om hvilket arbejde der er udført, hvem der har foranlediget dette arbejde samt hvem der afholder disse udgifter.

Lejere:

foreningen afholder alle udgifter der er forbundet med de besluttede arbejder. Er der for det enkelte lejermål et beløb til rådighed på vedligeholdelseskontoen benyttes dette. Er udgifterne til arbejdet større end det beløb der står på vedligeholdelseskontoen supplerer foreningen evt. ved optagelse af lån. Når lejeren fraflytter foreningen overgår lejligheden til andel og værdiansættelsen af udført arbejde tilfalder, efter nedskrivning efter gældende regler herom, foreningen.