

1.  
Referat ekstraordinær generalforsamling

Sætter i Ring Strand

d. 8/4 kl. 15<sup>00</sup>. 1995

Fremmødte : Henriette, Benny, Annette, Per, Iene N.J.,  
Morten og Torsten.

Afbvd : Jesper.

Dagsorden :  
1. Valg af referant.  
2. Gennemgang af loftsrum tilhørende 4.tv. og 4.th.  
3. Drøftelse af kvadratmeterantallet på disse  
arealer.

Ad. 1 : Torsten blev valgt til referant.

Ad 2 : Loftsrummene blev åbret og gennemgået for, at alle  
kunne få mulighed for at få indtryk af deres stand  
og nuværende brugsværdi.

Ad 3 : Ved sidste ordinære generalforsamlingen blev det besluttet,  
at vi ikke direkte kunne stemme om foreningens fremtidige  
fordelingsnøgle for loftsrummene tilhørende 4.tv. og 4.th.  
var blevet besigtiget af alle andelshavere.

Det var spørgsmålet om hvordan disse loftsarealer skulle  
vægtes i forhold til de beboelige arealer, der gav anledning  
til tvivl.

Foreningen fik foretaget en opmåling af ejendommen af  
arkitekt Ole Lystrup og dette materiale gav en fordelings-  
nøgle udelukkende baseret på de faktiske kvadratmeter.  
De nuværende fordelingsstal var tilgængelig sat ud fra et  
subjektivt skøn ved andelsboligforeningens stiftelse.

Loftsarealerne blev således sat til en meget lav procent-  
sats for at kompensere for deres dårlige stand.

Debatten fra sidste møde gik på om det fortsat skulle være denne lavere sats, der skulle gælde for loftsarealerne eller om det skulle være en sats, der t.d. forholdt sig til de egentlige kvadratmeter.

Endvidere blev det diskuteret om det ville være nødvendigt at skelne imellem loftsarealerne som de var nu, og så det tilfælde hvor de ville blive sat i stand af de pågældende andelshavere. Hvis den lavere sats ville kompensere for den dårlige stand ville det måske være rimeligt at hæve denne sats ved evt. istandsættelse.

Annette henvisede til et møde med ABF, og mente at det faktisk var umuligt at foretage nogen afstemning overhovedet i denne sag. Hun tilkendegav, at det krævede 100% enighed, og at debatten på dette møde derfor var uden mening.

Per og Torsten mente dog, at dette ikke kunne være tilfældet. En afstemning kunne vi selvfølgelig altid foretage, men det kunne være, at det krævede fuldstændig enighed blandt alle andelshavere eller blandt de fremmødte på generalforsamlingen for at få et forslag vedtaget.

Dette forhold ville blive undersøgt, så det juridiske ville være helt på plads inden vi ville foretage afstemning.

Annette mente, at hun ved erhvervelse af sin andel skriftligt havde indgået aftale på de daværende betingelser, som bl.a. indebar en fordelingsregulering hvor 5. tv. var sat til ca. 1.5%. Disse betingelser forventede hun fortsat ville gælde og det var afgørende for, at hun

3.

dengang overhovedet ville købe. Faktisk var det en forudsætning for, at hun ville have økonomi til at udnytte og istandsætte loftsarealerne, som i øvrigt var hendes hensigt helt fra starten.

Annette fremlagde arkitekttegninger, byggetilladelse, godkendelse fra andelsboligforeningen og et overslag over de forventede omkostninger ved istandsættelse (150.000 kr.), og henviste til, at det i øvrigt var i alle andelshaveres interesse at loftsarealerne blev istandsat og vedligeholdt.

Annette mente, at det var den lave sats der skulle gælde uanset om loftsarealerne var beboelige eller ej.

Lene N. J. mente, at en højere sats ville gøre det sværere at sælge en lejlighed med vores beliggenhed på Vesterbro, hvis den øverste etage var blevet istandsat. Forrentning af byggelån måtte også tages med i betragtning.

Torsten fremlagde det synspunkt, at de pågældende andelshavere ved erhvervelse af loftsarealerne betalte en symbolsk sum, der klart var udtryk for en dispensation for deres dårlige stand, som vi også fik syn for ved gennemgangen.

Så længe arealerne ikke var beboelige skulle den månedlige ydelse for disse arealer svare til den lave brugsværdi de repræsenterede.

Når arealerne så tilgængeligt frivilligt var blevet istandsat var en kvadratmeter på 5. sal akkurat så god og ligeså brugbar som tilfældet ville være på 4. sal.

Den månedlige boligafgift skulle herefter høves, så den svarede til den brugsværdi som foregelsen af

(4)

lejlighedens samlede beboelsesareal var udtryk for.

I dette tilfælde ville hver andelshaver svare boligafgift for de kvadratmeter og dermed den direkte andel de ville have i foreningens beboelsesgrad. Jvnt. vandmålere. Her ville andelshaverne betale efter eget vandforbrug.

En istandsættelse af 5. salen ville selvfølgelig være en klar nødvendighed og en stor udgift for den enkelte andelshaver, men her var det vigtigt igen at huske, at disse kvadratmeter tilgængæld kostede lidt da andelshaveren trådte ind i foreningen. Endelig ville man jo også have glæde af en langt større lejlighed.

Annette var skeptisk overfor disse forhold og pointerede at en større andel automatisk ville medføre et større ansvar i foreningens økonomi. Specielt med købmændene i baghaven virkede dette temmelig forvroligende.

Morten mente som Annette, at den lave sats skulle gælde efter istandsættelse. Tilgængæld gav han udtryk for bekymring ved det tilfælde, hvor boligafgiften efter istandsættelsen af loftsarealerne stadig forblev på sit lave niveau og andelshaveren herefter udlejede 5. salen. Denne situation ville betyde, at lejereren kunne komme til at betale en husleje, som også ville dække en del af boligafgiften på 4. sal.

Torsten mente, at en sådan skæv fordeling under en eller anden form også ville være tilstede uden udlejning.

Her ville den pågældende andelshaver på sigt gøre en god forretning ved at have mulighed for at nyde godt af nogle goder, der overfor andelsboligforeningen

5.

ikke ville blive godtgjort iform af tilstrækkelig indbetaling af boligafgift.

Annette understregede, at der i denne situation også var tale om en nedskrivning af de forbedringer, som andelshaveren suverænt havde bekostet lejligheden.

Lene N. 7. mindede om gældende regler for størrelsen af lejeindtægt set i forhold til udlejers egentlige boligafgift - jvf. lejeloven.

Bestyrelsen skal desuden godkende en evt. udlejning og de forhold dette måtte medføre. Lene N. 7. mente derfor, at foreningen ville have et ganske fornuftigt greb i evt. skævheder ved udlejning.

Annette påpegede også lejer ret til at klage over fastsættelsen af huslejen.

Torsten mente dog, at det til tider kunne være svært at vide hvad der foregik og det var ikke altid at lejer turde klage. Desværre er markedet anstrengt p.g.a. værghed og penge under bordet.

Torsten forestillede sig den situation hvor loftarealerne allerede ved stiftelsen havde været beboelige. I dette tilfælde ville købsprisen pr. m<sup>2</sup> være langt højere og altså på niveau med resten af foreningens lejligheder.

Her mente Torsten ikke at det ville være rimeligt at stille spørgsmål ved om boligafgiften for disse ekstra kvadratmeter skulle være 1,5% eller en sats svarende til resten af lejlighedernes. Helt naturligt ville den månedlige ydelse for 5. salen svare til de øvrige kvadratmeter satser for beboelse.

Hertil ville naturligvis komme udgift til yderligere istandsættelse, men det har vi vist alle haft på vores lejligheder uanset andelspris og boligafgift!

På baggrund af Annettes udsagn ang. 100% enighed ved evt. afstemning blev forsamlingen enige om, at fordelingsrådet vdr. loftsarealerne fortsat skulle forholde sig til den nuværende lave sats uanset hvilken fordelingsmøgle der ville blive valgt for resten af foreningen.

Det ville derfor være nærmest én gang for alle at vedtage, hvor mange kvadratmeter der rent faktisk ville være på 5. sal, således at det svarede til den nuværende prisen.

En afstemning ville derfor kun berøre lejlighederne og butikken.

Spørgsmålet ville så være om det var Lystrips opmåling eller de eksisterende fordelingsstal, der skulle danne grundlag for foreningens fremtidige fordelingsmøgle.

Kyhn har tidligere nævnt, at det er vigtigt at sætte erhvervsandelsmål til en højere sats (ofte det dobbelte) p.g.a. særlige omstændigheder herunder fradrag overfor skatteværet. Dette er også tilfældet idag. En fordelingsmøgle baseret på kvadratmeter vil evt. foranledige en forhøjelse af butikens fordelingsstal og dermed dens boligafgift.

Set i relation til de problemer købmanden har haft med rettidig indbetaling af boligafgift skal dette forhold nøje betragtes!

7.

Det blev besluttet på mødet, at kopi af lystrips opmåling og en vdrøring af de heraf kommende fordelingsstal med loftsvæmmenes reduktion skulle viddes til samtlige andelshavere inden den ordinære generalforsamling.

Sammen med indkaldelsen ville forslag til afstemning blive fremsendt til andelshaverne.

Mødet blev afsluttet med håb om en fornuftig afgørelse og en forventning til at vi snarest ville få vdfærdiget de "berømte" andelsbeviser.

Således opfattet

Torsten Wang

