

IRENE DAHL

16 DEC. 1999

ADVOKAT

## Indsigelse mod referattekst

Referat modtaget d. 09.12.99 fra Ordinær generalforsamling for andelsforeningen Mozartshus afholdt d. 6.okt. 1999.

Advokat Irene Dahl  
P.Knuddsgade 1  
2450 København SV

København 12.12.99

### Jeg skal hermed gøre indsigelse mod referatets tekst under dagsordenens punkt 5.

Jeg gør indsigelse imod at teksten kan opfattes som om jeg er imod en sammenlægning af lejligheder i ejendommen, hvilket er ikke tilfældet.

Jeg foreslog at der skulle gives mulighed for sammenlægning, men at den part der sammenlægger, selv forestår optagelse af lån og selv betaler for sammenlægning.

Det jeg i øvrigt havde indvendinger imod, var et forslag til vedtægtsændring, omhandlende lejligheds sammenlægning. Hvor beboerne ikke har været forelagt planer herom, og ikke demokratisk har foretaget afstemning om man ønskede sammenlægning, og om hvis man gjorde, under hvilke betingelser det så skulle foregå, og om der skulle søges boligforbedringsstøtte til dette formål.

Endvidere havde jeg indvendinger mod den angivne tekst i beretningen fra bestyrelsen, hvor der anvendes teksten '**Vi fik 4 millioner, dog kun til lejlighedssammenlægning**'.

I virkeligheden får vi ikke en krone, men der gives tilsagn om, at hvis vi forgælder ejendommen med fælles hæftelse for 4 millioner, kan vi få et tilskud på 40% af ydelsen på dette lån i 8 år, derefter aftrappes ydelsen over 8 år.

Det jeg dernæst gav udtryk for var, at jeg synes det er godt at bestyrelse og forretningsførelse hele tiden undersøger de muligheder der er for støtteordninger til gavn for beboerne, men at det ville være urimeligt at forgælde ejendommen i de næste 30 år, med millionbeløb, der kun ville være til glæde for nogle få.

Ordningen kan få regnskabsmæssige konsekvenser, med økonomisk risiko, administrative besværligheder og en klar forskelsbehandling til gavn for ganske få.

Jeg påpegede at den skatteværdi der vil fremkomme af renteudgiften på privat optaget lån til sammenlægning, vil udgøre stort set samme værdi som tilskuddet fra boligstøttekontoret. Optages der et 30 årigt lån i ejendommen, vil ydelsesstøtten med nedtrapning over den samlede periode, kun udgøre et tilskud på 15,66% p.a. hvilket ikke er noget at råbe hurra for.

Der blev endvidere på generalforsamlingen under punkt 5, foretaget to afstemninger, en om interessen for sammenlægning og en om afsættelse af midler.

Da disse to forslag ikke er fremsat rettidigt ifølge foreningens vedtægter, må de anses for at være ugyldige.

Til slut opponerede jeg mod tanken om at andelsforeningen skulle opkøbe lejligheder til midlertidig udlejning, for så at sammenlægge når yderligere en lejlighed blev ledig.

### Dette var min indsigelse mod referatets tekst!.

Det glæder mig at tilsagn om støtte senere er ændret, således at der er mulighed for tilskud til tag. Det er trods alt en fællesopgave.

I øvrigt kan jeg heller ikke forstå at staten skønner at det vil koste 305.000,- pr. sammenlægning, Især da tilskuddet kun omfatter håndværksarbejde og ikke tilkøb af lejligheden der skal tillægges, det kan der nemlig ikke ydes tilskud til.

Man må jo regne med et større projekt med arkitekter, byfornyelsesselskab, masser af honorarer, og styring af byggesag for at komme op på dette beløb. Skal et sådant projekt fjernstyres kan man risikere at gøre folk boligløse i halve år.

At nedsætte ombygningssummen til et fast beløb på Kr. 200,000,- løser ingen problemer. Dersom parten der sammenlægger, ikke skal have presset et færdigt projekt ned over hovedet, vil kapital behovet variere efter om man ønsker gennembrud stue/stue, gang/gang eller ønsker at sammenlægge to køkkener til et.

Derfor skal man vælge den enkle løsning.

At bestyrelsen udformer retningslinier for sammenlægning til beslutning, der blandt andet omfatter tilbudspligt til de to lejligheder der støder op til lejligheden man ønsker solgt, at den sammenlæggende part, selv kontakter en muremester han har tiltro til, aftaler pris og tidsperiode for sammenlægningen og selv optager lån.

Jeg fornemmer også at flere i bestyrelsen, efter at alle oplysninger er kommet på bordet, er begyndt at hælde til samme opfattelse som mig om måden at gøre det på.

Enhver håndværkmester, byggekyndig, eller rådhusets arkitektkontor kan udarbejde tegning og byggebeskrivelse til små penge, eller gratis.

Uden at have indhentet overslags pris vil jeg skønne at en sammenlægning kan gøres for 45.000,- til 100.000,- og dette vil efterfølgende give en langt billigere husleje.

I øvrigt mener jeg, at når der fremsættes forslag af så afgørende økonomisk betydning, så skal beboerne have fremlagt et uddybende materiale med konsekvensberegninger, så det er muligt at overskue hvad man siger ja og nej til.

Den manglende information har også gjort nogle ældre lejere utrygge, men ingen kan udsættes eller blive bedt om at fraflytte deres lejlighed.

Ingen kan forlange at en gennemsnitslejer skal være inde i de tusindvis af love og ordninger der findes, men må kunne stole på forretningsførelse og bestyrelse og når forslag fremlægges.

Nu har beboerne jo tid til at søge råd, de fleste kender vel en advokat, revisor eller regnskabskyndig, og jeg kan næppe forestille mig at en økonomisk rådgiver vil råde nogen til at stemme **Ja** til at optagelse af et sådant lån i ejendommen, der kun er til gavn for nogle ganske få.

**Så jeg vil stadig klart anbefale beboerne at stemme NEJ til optagelse af fælleslån til lejlighedssammenlægning.**

Med venlig hilsen

Kaj Jensen  
Straussvej 5 – 2450 København SV

  
**Kopi omdelt til beboerne**

## Lejlighedssammenlægnings udvalget - Mozartshus

Til Lena, Dorte og Ole

København d. 14.12.99

### Finansiering af sammenlægning.

Der er nogle ting vi klart skal tage stilling til. Ydelsesstøtte gives kun til sammenlægnings udgifter og ikke til køb af den lejlighed der skal tillægges.

Vi kan ikke forvente at en generalforsamling vil godkende, at ejendommen opkøber lejligheden, for at en andelshaver kan tillægge den.

Så længe køber ikke er anført i Ribers vil der ikke være problemer med banklån, dog kræves det at andelen ligger som pant hos administrator, så banken er sikret sine penge.

Her vil så lån optaget i ejendommen til sammenlægning komme i risiko zonen, og beboerne skal i fællesskab betale tab. Dersom ejendommen vil have 1. sikkerhed vil banken ikke udlåne.

Interessen for sammenlægning vil nok ikke være stor, dersom andelsprisen kommer til at ligge på 240.000, og lejen på 6000,- til 7000,- for en 88 kvm. lejlighed.

Da der ikke er rentefradragsret på andelslejligheder vil en beboer sikkert vælge at sidde i eget hus til samme nettoleje.

Derfor må vi nedbringe den sum der anvendes til sammenlægning mest muligt, gerne til 45.000 – 100.000,- for at der kan være en interesse.

Med beløbet på 305.000,- og en andelshaver der i forvejen har en betalt lejlighed der skal tilkøbe og sammenlægge har jeg lavet en ca. konsekvensberegning.

Køb lejlighed - Banklån 140.000,- 15 år 9% rente: Ydelse ca. p.a.	15.633,33
Skatteværdi 32% af gennemsnitsrente på 6300,-	-2.016,00
30 årigt annuitetslån 305.000,- ydelse p.a. ca.	23.130,00
Ydelsesstøtte gennemsnitligt i 30 år 15,66%	-3.622,00
Husleje, varme,m.m 1740,00 pr.md. * 2	41.760,00

---

<b>Årlig omkostning:</b>	<b>74.584,33</b>
<b>Månedlig udgift:</b>	<b>6.215,36</b>

Dette mener jeg lige er i overkanten.

Den ramme jeg foreslår i mit brev til advokat Irene Dahl på 45.000,- til 100.000,- vil være mere acceptabel.

Ved et samlet banklån til på køb af lejlighed og sammenlægning vil det give en månedsydelse på ca. 4850,- til 5200,- når skatteværdi er fratrukket og være overstået på 15 år. Hvorefter lejen vil falde til 3480,- pr. md. Samtidig med at man har foretaget en andelsopsparing på Kr. 140.000,-.

Det skal også besluttes om håndværksudgiften skal sættes som forbedringudgift og nedskrives over 10 – 15 år. Således at vi ikke kommer til at køre på forskellige kvm.priser.

Med venlig hilsen

Kaj Jensen