

## Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B GAS-ERIK

Afholdt onsdag den 21-10-2015 kl. 19:00

---

Dagsorden:

1. valg af dirigent og referent
2. Forslag vedr. etablering af altaner (se bilag 1)

Diana Jensen fra Administrationshuset bød velkommen til de fremmødte.

I alt 34 lejligheder (heraf 11 ved behørig fuldmagt) ud af 51 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

### Ad 1. Valg af dirigent

Diana Jensen fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, inkl. forslag om vedtægtsændringer, idet der var 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 24,2. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

### Ad 1. Valg af referent

Michelle Helene Langberg, Eriksgade 12,5. th. blev valgt som referent. Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

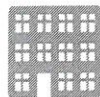
### Ad 2. Forslag

#### Etablering af altaner.

Bygningsingeniør Erik Prescott fra A4 forklarede den omhandlende proces, der vil komme omkring altanernes opsætning.

Det blev debatteret, hvorvidt det vil være muligt at få en bredere altan end den 150cm dybe altan, der er stillet forslag om. Det blev oplyst, at vi stemmer om en max brede på 150cm, da det vil være mest hensigtsmæssigt i forhold til lysindfaldet hos de beboere, der ikke ønsker altan.

Der blev spurgt ind til, hvorvidt det vil være en mulighed at benytte sig af håndværkerfradraget. Dette vil ikke være muligt for den samlede løsning omkring



altanerne, men den enkelte beboer kan benytte det, hvis de får udført andre håndværkeropgaver i forbindelse med opsætningen af altanen.

Diana fra Administrationshuset besvarede herefter spørgsmål omkring de lånemuligheder, der er opstillet i forslaget, og forslaget blev yderligere diskuteret.


**Forslaget i sin helhed blev sat til afstemning: Se forslaget under bilag 1.**

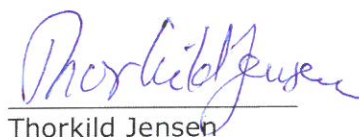
Forslaget gik til afstemning.

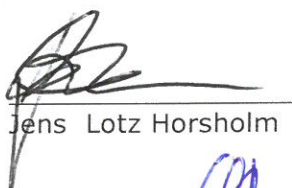
32 stemmer ja. 2 stemmer nej. Forslaget blev hermed godkendt.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 20:00.

Godkendt af bestyrelsen den 18.11 2015

  
Helene Ravnholt

  
Thorkild Jensen

  
Jens Lotz Horsholm

  
Line hvilsom

  
Alexander Højfeldt Lund

Diregent: Diana Jensen

Referent: Michelle Helene Langberg



## **Forslag vedr. etablering af altaner i A/B Gas Erik**

Altanudvalget har i samarbejde med rådgiver fra A4 arkitekter & ingeniører og Administrationshuset arbejdet videre med projektet vedr. etablering af altaner på foreningens facader.

Altanudvalget har undersøgt forskellige modeller for, hvordan projektet kan realiseres og hvilke konsekvenser, det har for foreningen og dens andelshavere.

Administrationshuset A/S har som foreningens administrator foreslået 2 modeller, hvor den mest populære og almindelige løsning er baseret på at altanerne etableres og betales af foreningen og de andelshavere, som får en altan, betaler en øget boligafgift svarende til de finansieringsomkostninger foreningen har til altanerne.

Fordelen ved en løsning, hvor projektet finansieres igennem foreningen, er at altanerne må antages at blive "billigere" end hvis andelshaverne selv skulle låne pengene hertil i banken og man som andelshaver heller ikke på samme måde vil skulle gennemgå en kreditvurdering for at få en altan. Som andelshaver forpligter man sig ved at underskrive en særlige "altan købsaftale", hvor det beløb, man skal betale for en altan, bliver sidestillet med betaling af boligafgift. Det skal bemærkes at ydelsen for altanerne ikke indeksreguleres løbende på samme måde som den øvrige boligafgift, idet "købet finansieres med et fastforrentet realkreditlån. Ydelsen til altanerne vil dermed være fast og fremgå på en særskilt linje ved de løbende opkrævninger. Overholder man ikke sine betalinger af denne ydelse, kan dette medføre at man bliver ekskluderet fra foreningen.

For løsningen gælder, at det kun er dem der ønsker en altan, der får en altan og at projektet er økonomisk neutralt for foreningen og de andelshavere, der IKKE ønsker eller kan få en altan!

Når det er muligt at lave projektet økonomisk neutralt, er det fordi man sikrer, at den udgift, der er ved etablering af altaner, dækkes af dem, der modtager en altan. Dvs. at de andelshavere, der får en altan, låner til altanernes etablering igennem foreningen og betaler en forholdsmæssig del af den samlede ydelse på det nye lån, der optages til etablering af altaner.

Vedr. andelskronen, vil denne model også holdes upåvirket, idet det forventes, at ejendommen vil kunne opskrives i værdi som følge af de nye altaner, hvilket normalt vil udligne det lån foreningen optager, hvormed egenkapitalen og andelskronen holdes uændret. Fremadrettet vil foreningen i takt med at lån til altaner afdrages af altanejerne opnå en forbedret andelskrone i takt med, at der afdrages på lånet. Dvs. dem som ikke er med i projektet får også en indirekte gevinst ved projektet, idet den forbedrede andelskrone vil være til gavn for alle andelshavere. Dette betyder også at ved finansiering igennem foreningen indgår altanerne som en integreret del af den fælles ejendom og afskrives derfor ikke og indgår dermed heller IKKE i den enkelte lejligheds handelspris som en forbedring.

I forbindelse med altan projekter i andre ejendomme, har Administrationshuset løbende erfaret, at der til tider også er andelshavere som selv ønsker at finansiere opførelsen af en altan, da man enten har pengene, eller blot kan finansiere opførelsen af en altan billigere end igennem foreningen. Derfor stiller bestyrelsen også forslag om at man som andelshaver kan finansiere opsætning altanen individuelt. Finansieres købet af altan ved egen betaling foreslår bestyrelsen også, at vedligeholdelsesforpligtigheden for altanen påhviler altan ejeren / andelshaver.

I det tilfælde hvor der er tale om finansiering igennem foreningen er det foreningen der har vedligeholdelsespligten for de nyopførte altaner. Dette medfører også at når det 30 årige realkreditlån til finansiering af altan er afviklet af de enkelte altan "ejere", så fortsætte andelshaverens månedlige betaling også fremover, idet beløbet hermed vil være opsparing til kommende vedligeholdelse og reovering af altaner.



Ved egenfinansiering forpligter andelshaver sig til at stille en bankgaranti inden for en nærmere fastsat dato efter generalforsamlingen, eller deponere et kontant beløb. Beløbet forfalder ved anfordring.

Ved egen finansiering vil den endelige opgjorte købesum endvidere udgøre en forbedring, der kan tillægges andelsboligens maksimalpris. Forbedringen opgøres i forbindelse med salg af lejligheden af foreningens faste vurderingsmand i henhold til de vurderingsregler, der vurderes efter i foreningen. Som udgangspunkt afskrives altanens værdi ikke. Dette er dog betinget af behørig vedligeholdelse fra andelshavers side. Visse tilvalgsydelse jf. købsaftalen vil dog kunne afskrives, jf. foreningens regler herfor og det vil også kræve en vedtægtsændring i forbindelse med altan projektets vedtagelse, at altanens værdi ikke skal afskrives, da den udgør en varig forbedring udenfor lejligheden.

## Økonomi og interesse:

Et tænkt eksempel at en altan kommer til at koste fx 150.000,00 i en engangsudgift, hvilket svarer til en månedlig ekstraopkrævning på ca. kr. 650,00 – 750,00 i øget boligafgift for dem der modtager en altan og som ønsker at finansiere købet igennem foreningen. En Fransk altan vil koste mindre (ca. kr. 65.000 – 100.000) såfremt der er ønske herom og det kan lade sig gøre. Udgiften på de franske altaner svarer til en ca. opkrævning på kr. 350,00 og 450,00 pr. måned.

Den endelige økonomi kendes først når man kender den nøjagtige udformning og omfang af løsningen og når der har været et udbud. På samme måde bliver finansieringen først fastlagt, når lånet hjemtages.

Projektet finansieres igennem foreningen ved optagelse af et 30 årigt fastforrentet realkreditforeningslån med afdrag.

Udover de ovennævnte priser kan der forekomme yderligere udgifter for "individuelle arbejder" og "tilvalg".

## Hvad er omfattet og ikke omfattet i prisen?

De ovennævnte overslagspriser er baseret på at alle nedennævnte omkostninger til etablering af altaner er indeholdt dvs:

- Levering og montering af altaner.
- Udvekslinger i forbindelse med fastgørelse.
- Nedbrydning af murværk for dør hul.
- Opmuring af nyt dørhul.
- Levering og montering af altandør.
- Indvendig afslutning omk. vindue og gulv.
- Byggeplads/anlægsomkostninger.
- Uforudsete udgifter.
- Forsikring.
- Finansieringsomkostninger
- Byggesagsadministration.
- Totalrådgivning.
  - Statiske beregninger.
  - Projektering for udbud.
  - Licitation og kontrahering.
  - Tilsyn under produktion.
  - Økonomi og byggestyring.
  - Aflevering og kvalitetssikring.
  - Afsluttende byggeregnskab.



**Tilvalgsydelse (ikke indeholdt i de ovennævnte altanpriser) betales individuelt:**

- Altansejl
- Indkigsskærme.

Det betyder at der er mulighed for individuelt at tilkøbe en indkigsskærm. Farve og størrelse på altansejlet er ikke valgfri og skal besluttes af bestyrelsen. Omkostningerne forbundet med de nævnte tilkøb, betales igennem projektet, men bekostes særskilt af den andelshaver som har foretaget de enkelte tilkøb. Udgiften hertil skal betales kontant til foreningen jf. instruktion herom i evt. kommende købsaftale og bliver dermed ikke tillagt i boligafgiftsstigningen. Det betyder også, at disse tilkøb anses som individuelle forbedringer, der tillægges lejlighedens maksimalpris.

De nævnte to tilvalgsydelse vil fremgå af købsaftalen, hvor andelshaver har mulighed for at vælge disse ved afkrydsning.

**Ekstra udgifter ved individuelle arbejder (ikke indeholdt i foreningsprojektet):**

Nedrivning af evt. køkkenskabe, fliser samt andet inventar der er placeret under/omkring det eksisterende vindue, hvor den nye altandør skal monteres er ikke indberegnet i de estimerede altanpriser. 1 stk. udvendig stikkontakt med afbryder og flytning af radiatorer.

Dvs. at andelshaveren selv skal bekoste disse ekstraudgifter udenom foreningens økonomi og selv afregne med håndværkeren.

## **Praktiske forhold:**

Vedtages altanprojektet, vil projektet blive gennemført i samarbejde med administrator og en teknisk rådgiver. Administrator vil sørge for de økonomiske forhold ift. generalforsamlingsbeslutningen og sikre de juridiske aftaler omkring projektet, således at foreningen ikke kommer til at hæfte for projektets økonomi.

Den tekniske rådgiver udfører tilsyn og kvalitetssikring og sikrer forhold omkring foreningens ejendom og sikrer at altanerne monteres korrekt. Tilsyn mv. foretages efter indgået aftale med bestyrelsen. Dertil bistås med de nødvendige tilladelser mv. Udgifter til administrator og teknisk rådgiver og forsikring afholdes, som nævnt tidligere, kun af dem der får altaner.

I praksis indgås der "købsaftale for altan" med hver enkel modtager af en altan, inden der udføres et udbud og indgås aftale med leverandøren. Dvs. at uanset hvordan altanen finansieres, skal der indgås en købsaftale.

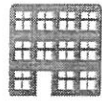
**"Købsaftale for altan" er IKKE vedlagt indkaldelsesmateriale.** Det vurderes, at det er mere hensigtsmæssigt at denne sendes ud når projektet evt. er vedtaget og man har et mere fyldestgørende grundlag.

Derefter vil hver andelshaver have tid til at vurdere løsning og valg/køb af altan. Tillige er det hensigtsmæssigt at få klarhed om der er tilslutning til begge finansieringsløsninger (igennem forening og egenfinansiering) før købsaftalerne udarbejdes, da der skal indflettes tekst herom i aftalen. Der vil sammen med købsaftalen blive omdelt et følgebrev med yderligere instruktion samt information om den videre proces. I købsaftalerne vil der ligeledes være mulighed for at vælge den altan løsning man vurderer passe bedst. Der forventes ligeledes i købsaftalen, at være mulighed for at vælge en 2. prioritet, såfremt 1. prioriteten ikke kan opnås. Alle der har mulighed herfor, opfordres til at overveje at tilføje en 2. prioritet.

## **Forslag til afstemning:**

På baggrund af ovenstående skal der på generalforsamlingen stemmes om følgende:





At bestyrelsen bemyndiges til at:

- Gennemføre et altanprojekt omfattende opsætning af altaner på foreningens facade mod gård- eller gadesiden efter kommunens godkendelse og i henhold til de tilmeldinger, der kommer til projektet.
- Projektet finansieres ved optagelse af et 30 årigt fastforrentet realkreditforeningslån med afdrag. Ydelsen på dette lån fordeles blandt de modtagende andelshavere således at foreningens driftsøkonomi ikke påvirkes. Når lånet er afviklet vil dem der finansiere altan opførelsen/købet igennem foreningen med at betale en udgift svarende til 100,00 kr. om mdr. Beløbet betragtes som en opsparing til kommende vedligeholdelse og renovering af altaner. Lånet kan ikke senere indfries og ydelsen fortsætter på evt. ny andelshaver.
- Hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånet til altanerne, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der indtil videre også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter og denne ramme nødvendigvis ikke udnyttes fuldt ud ift. det lån der optages til projektet.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrative, økonomisk og juridisk rådgivning i forbindelse med projektet.
- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig og der bl.a. ikke kan optages det til projektet vedtagne lån eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.
- Opkræve tillæg til boligafgiften for dem der får altaner, når der optages lån til projektet og ikke først når det er færdigt, idet der skal betales til det nye lån der optages, af dem som får altaner og lån optages inden etableringen til betaling af løbende udgifter i forbindelse med projektet. Tillægget kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyre eller billigere, eller såfremt lånet ændres.
- Ved finansiering igennem foreningen indgår altanerne som en integreret del af den fælles ejendom og afskrives derfor ikke og indgår dermed IKKE i den enkelte lejligheds handelspris som en forbedring. Værdistigningen på ejendommen forventes modsvaret af det nye lån, der optages til projektet. Tilvalgsydelse jf. senere købsaftale skal dog anses som individuelle forbedringer som tillægges lejlighedens maksimalpris og kan i visse tilfælde afskrives jf. foreningens regler og senere praksis.
- En forudsætning for at der kan etableres altaner er i øvrigt også, at foreningens vedtægter tilpasses i overensstemmelse hermed, idet vedligeholdelsen på altaner skal påhvile foreningen for dem som finansierer opførelsen/købet igennem foreningen. Der skal derfor tilføjes en ny bestemmelse i vedtægterne med § 9 stk. 3 med følgende formulering:

*"De enkelte altan ejere har en eksklusiv brugsret til de opførte altaner. Vedligeholdelsen af altanerne påhviler dog foreningen, med undtagelse af oliering af trægulvet og håndtræslisten, hvor opførelse af altan er sket med finansiering igennem foreningen. Andelshaverne er dog forpligtet til at holde altanerne pæne og ordentlige. Vedligeholdelsespligten for foreningen omfatter også fornyelse. Andelshaveren skal straks rette henvendelse til bestyrelsen såfremt nødvendig vedligeholdelse eller reparation er påkrævet. Såfremt bestyrelsen konstaterer at der er behov for at tilgå altanen via lejligheden pga. en nødvendig vedligeholdelse og har andelshaveren, efter anmodning fra bestyrelsen med en rimelig frist, ikke givet adgang til lejligheden og altanen, er bestyrelsen berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning der vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv.*

og en ny stk. 4 i § 9 med følgende ordlyd (hvis der også vedtages egenfinansiering):

*"De enkelte altan ejere har en eksklusiv brugsret til de opførte altaner. Såfremt altan ejer / andelshaver selv har finansieret sin altan, påhviler vedligeholdelse heraf ejeren / andelshaver. Dvs. alle udvendige og*



*indvendige dele skal vedligeholdes af altan ejer / andelshaver som også er forpligtet til at holde altanerne ved lige, således at de til enhver tid er pæne, ordentlige og sikre. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornyelse/reetablering. Vedligeholdelse af træværket på altanen skal dog ske efter bestyrelsens anvisninger. Såfremt vedligeholdelse og evt. fornyelse ikke sker, er foreningen, efter anmodning herom til andelshaveren, med en rimelig frist, berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning. Udgiften vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv. De monterede egenfinansierede altaner udgør, efter opsætning, en individuel forbedring, som tillægges den enkelte andelslejligheds maksimalpris, ved salg af lejligheden. Altan der opsættes for andelshavers egen regning (egenfinansiering) indgår i lejlighedens vurdering ved salg og afskrives ikke, da der er tale om en fast blivende bestanddel som ikke skal afskrives. Visse tilvalgsydelser jf. købsaftalen, vil dog kunne afskrives jf. foreningens regler og senere praksis".*

- For at sikre at betaling af tillæg til boligafgiften, for dem der finansiere opsætning af altan igennem foreningen, sidestilles med almindelig boligafgift, kræves det endvidere, at der tilføjes et nyt stk. 6 til vedtægternes § 8 med følgende ordlyd:

*"Betaling af det månedlige tillæg til boligafgiften, for altanernes ny opførelse, sidestilles med almindelig betaling af boligafgift mv. og skal derfor betragtes som en pengepligtig ydelse, hvor manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen iht. vedtægternes § 20"*

Vi opfordrer til at så mange som muligt deltager i generalforsamlingen for at høre nærmere omkring projekterne og tage beslutning om hvad man ønsker igangsat. Er man forhindret i at deltage i den ordinære generalforsamling har man mulighed for at lade sig repræsentere ved den fuldmagt, vi har vedlagt til indkaldelsen til den ekstra ordinære generalforsamling.

Med venlig hilsen

Administrationshuset A/S