

Referat af

ekstraordinær generalforsamling i AB Skydebanen
mandag den 21. november 2011, kl. 18.00
i Beboerlokalet, Skydebanegade 1, st., 1709 København V

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
2. Forslag.
 - a. Etablering af altaner. Runde II.

46 af 411 andelshavere var mødt frem, heraf 27 ved fuldmagt.

Yderligere deltog Martin D. Nielsen fra Peter Jahn og Partnere A/S og Mette Krog og Niels Karritsø fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Eva Madsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Niels Karritsø blev valgt som dirigent, stemmetæller og referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

2. **Forslag.**
 - a. **Etablering af altaner. Runde II.**

”I forlængelse af tidligere gennemført altanprojekt, ønsker bestyrelsen bemyndigelse til i samarbejde med altanudvalget, teknikere og foreningens juridiske rådgivere, at etablere altaner for de andelshavere, som måtte ønske det, forudsat at dette er teknisk muligt, samt at tilbyde finansiering af altanerne igennem foreningen på nærmere fastsatte vilkår.

Forudsætninger for projektet:

Det forudsættes, at alle udgifterne i projektet udelukkende deles mellem de andelshavere, der får altan. Andelshavere, der ikke ønsker altan, vil derfor ikke blive berørt økonomisk af projektet.

De andelshavere, som ønsker altan, skal tilmelde sig projektet ved at underskrive en uigenkaldelig fuldmagt. Der vil blive sat en frist for tilmelding til projektet.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften til etablering af altaner via optagelse af et byggelån og realkreditlån.

De andelshavere, der får altan, kan vælge mellem at indbetale etableringsudgiften kontant til foreningen eller at betale for etableringen via et 30-årigt fastforrentet lån optaget i foreningen. Det er en betingelse for ydelse af lån via foreningen, at andelshaveren ikke er og ikke har været i restance til foreningen inden for de sidste 6 måneder.

Lånet til altanen vil kun kunne ydes via foreningen, hvis andelshaveren samtidig underskriver et gælds-brev til foreningen og hvis andelshaveren samtidig udsteder et ejer-pantebrev med tinglyst sikkerhed i lejligheden. Andelshaveren forpligter sig ligeledes til at betale en fast månedlig ydelse på gælds-brevet som vil blive opkrævet sammen med boligafgiften. Den del af ydelsen, der består af renter, vil være fradragsberettiget, jf. de almindelige skatteregler.

Første ydelse vil blive opkrævet, når projektet er færdigt. Ydelsen på gælds-brevet vil svare overens med ydelsen på det bagvedliggende realkreditlån, således at foreningen ikke har udgifter til ordningen.

Gælds-brevet vil have en løbetid på 30 år, svarende til det bagvedliggende realkreditlån og der vil være fast rente i gælds-brevets løbetid. Gælds-brevet vil kunne indfries af andelshaveren på samme vilkår som det bagvedliggende realkreditlån med tillæg af et gebyr for indfrielsen.

I tilfælde af ejerskifte af andelsboligen, skal den nye andelshaver overtage gælden og dermed forpligtelserne til at betale, såfremt gælds-brevet ikke indfries i forbindelse med handlen. Hvis låntager ikke betaler ydelserne rettidigt, vil andelshaveren kunne ekskluderes af foreningen.

For ejer-pantebrevet vil følgende vilkår være gældende:

Ejer-pantebrevet, der skal lyses med sikkerhed inden for 60 % af den samlede lejligheds andelsværdi og med oprykkende panteret, skal underpantsettes til foreningen.

Justitsministeriets pantebrevsformular ANDEL vil være gældende for ejer-pantebrevet. Hvis der ikke kan opnås sikkerhed inden for 60 % af andels værdi, har andelshaveren selv ansvaret for finansiering af altanen.

Udgiften til fremtidig vedligeholdelse af altanerne vil alene påhvile de andelshavere, der har fået altan. Der vil blive opkrævet et månedligt tillæg til vedligehold af altanerne og dette beløb vil blive indsat på en særskilt konto. Det månedlige beløb vil være i størrelsesordenen af kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf.

Projektet omfatter ikke indvendige arbejder, såsom efterfølgende malerarbejder, flytning af radiatorer m.v.

Ved overdragelse af en andelslejlighed med altan beregnes et tillæg af værdien for altanen, jf. foreningsvedtægternes § 16, stk. 1, baseret på anskaffelsesomkostningerne uden efterfølgende afskrivning.”

Mette Krog gennemgik forslaget.

Hun pointerede, at det var frit for alle andelshavere at sætte en altan op, forudsat myndighedernes og bestyrelsens godkendelse. Det foreliggende forslag var ment som en hjælp til mere hensigtsmæssig finansiering til de, der på nuværende tidspunkt ønskede sig altan.

Martin D. Nielsen supplerede kort med oplysninger om at projektet nok tidligst kunne gå i gang i efteråret 2012.

Der var debat om fordele og ulemper for foreningen, og om sikkerheden indenfor 60 % af andelens værdi.

På forespørgsel meddelte bestyrelsen at franske altaner ikke var omfattet af den foreslåede ordning. Vedrørende disse kunne beboerne henvende sig til bestyrelsen. Finansiering af disse kunne dog som udgangspunkt ikke komme på tale.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning. **Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.**

Mette Krog og Martin D. Nielsen vil snarligt indkalde de interesserede beboere, som ikke har altan, til møde vedrørende projektet.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 22. november 2011

Som dirigent:

