

A/B Skovledet

Grønneledet 20, Lellinge
4600 Køge



10.06.2023

Bilag 2 til ekstraordinær generalforsamling torsdag 22.06.2023 kl. 19:30

Salg af Fælleshus

På generalforsamlingen 25.04.2023 blev det besluttet at undersøge nogle spørgsmål fra beboerne for at give et endnu bedre beslutningsgrundlag, før vi endelig vedtager, om vi vil sælge fælleshuset.

Her er vore spørgsmål med sort skrift og advokatens svar med **rødt**:

Se venligst mine helt umiddelbare svar nedenfor.

Lad mig høre, hvis I ønsker min bistand til gennemførelse af projektet, hvorefter jeg vil:

- Drøfte projektet med valuaren, realkreditinstituttet/banken og kommunen
- Ansøge om byggetilladelse til statusændring
- Udarbejde deklaration f.s.v.a. varmforsyningsanlægget hvis placering skal respekteres
- Udarbejde udkast til købsaftale på nytægning af ny andelsbolig
- Vi mødes på ejendommen med en teknisk rådgiver, der skal bistå med projektet og ovenstående samt for at beskrive en "whiteboksløsning"
- Udarbejde det endelige og dybdegående notat til medlemmerne med forklaringer og generalforsamlingsbeslutning om projektets gennemførelse

Sagen vil blive faktureret efter medgået tid med 3.750 kr. ex. moms eller 4.687,50 kr. inkl. moms og I skal regne med ca. 75-100.000 kr. i advokathonorar for at gennemføre projektet fra A-Z, hvilket er et estimeret beløb. Bare så I har en realistisk forventning til omfanget.

For de indledende vurderinger og svar vil alene nøjes med at fakturere 1,5 time.

Med venlig hilsen / Best regards

Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner



Hej Kristian,

Vi har nu haft generalforsamling i vor andelsforening, og der var generel positiv indstilling til, at vi sælger fælleshuset som en 17. andel på den måde, du foreslog i telefonen, nemlig at man sælger til den normale m2 pris, således at prisen bliver omkring 1.281.073 kr. og at køber efter godkendt ombygning får refunderet et aftalt maksimum beløb.

Der var forskellige spørgsmål fremme i diskussionen:

- Hvad betyder et salg af fælleshuset for vor boligers m2 angivelse? Er nogle af fælleshusets m2 medregnet i vore boliger, således at tallet bliver nedskrevet, når der ikke er et fælleshus?

Det vil jeg ikke mene. Det er jo selvstændige punkt- og rækkehusbebyggelse, og som jeg forstår det, ligger fælleshuset for sig selv, og den bygnings m2 indgår mig bekendt ikke i jeres boliger

- Vil den samlede vurdering/pris af vore boliger ændre sig, hvis fælleshuset bliver en bolig i stedet for et fælleshus?

I sidste ende er det valuaren der skal udtale sig herom, men jeg vil umiddelbart sige, at andelsboligforeningens samlede værdi må antages at blive forhøjet, fordi der kommer en ekstra bolig til, der giver lejeindtægt, hvis det var en udlejningsejendom, og derfor bør det alt andet lige kun påvirke andelsboligforeningens værdi positivt. Der kommer flere m2 bolig, der er lejebærende, og det vil i udgangspunktet medføre forhøjet værdi på den samlede ejendom, hvorimod et fælleshus som sådan ikke repræsenterer en lejeværdi.

- Hvad betyder et salg af fælleshuset for de enkelte eksisterende boligers værdi (andelskrone)? Vil den falde, således at man får mindre ved salg af de eksisterende boliger?

Som anført ovenfor bør det alt andet lige medføre en forhøjelse. Men hvad andelene er værd afhænger altid af markedsforholdene. Men isoleret set bør det, som jeg anfører ovenfor, medføre en forhøjelse af værdien af andelsboligerne, når man etablerer en ny og ekstra andelsbolig. Bemærk at man – hvis foreningen skal indrette den – skal afholde lidt engangsudgifter og det trækker ned, men på sigt bliver det en fortjeneste.

- Hvad betyder et salg af fælleshuset for den månedlige boligydelse (realkredit) for de eksisterende boliger? Bliver den eksisterende realkredit ydelse blot fordelt på 1577 m2 mod den nuværende 1416 m2?

I skal ikke betale mere. I skal betale mindre. Der kommer jo et ekstra medlem, der skal bidrage, så I bliver en ekstra til at deles om afviklingen af jeres lån.

- Er der andre fordele eller ulemper, vi skal være opmærksomme på?

Ulempen er, at man mister sit fælleshus, og den livskvalitet det måtte give som beboer at have et sådant fælleshus med muligheder for aktiviteter m.v.

Andelsforeningens udgifter til salget vurderes til at være:

- | | |
|----------------------------------------------------|-------------|
| • Advokat | kr. 100.000 |
| • Ejendomsmægler | kr. 80.000 |
| • Forandringer, plankeværk, loftslem i fyrrum m.m. | kr. 50.000 |

Det må forventes at der dertil kommer nogle udgifter til en rådgiver, som skal hjælpe advokaten med at vurdere nogle bygningsmæssige spørgsmål.

Som forklaret på generalforsamlingen er advokatens anbefaling, at huset sælges til samme m² pris, som de øvrige boliger, selv om huset ikke er indrettet til normal bolig, men hvor advokat og ejendomsmægler udarbejder en aftale, så en stor del af købsprisen refunderes til køber til hel eller delvis refusion af ombygningen.

Hvis der skulle bygges et skur, som vi oprindeligt havde planlagt, ville det iflg. vore rådgivere koste omkring 210.000 kr. alt iberegnet, og derfor foreslår bestyrelsen, at vi ikke bygger et skur. Ønsker køber at opføre et skur, kan han gøre det for egen regning, blot skal det bygges som de eksisterende skure og det skal placeres ind mod nr. 22, da der ligger brønde og olietank i den anden side af grunden.

Dette betyder samtidig at foreningen herefter ikke har et skur eller garage, og derfor heller ikke stiller plæneklippere til rådighed for beboerne. Det er kun ca. halvdelen af beboerne, der benytter de fælles plæneklippere.

Stillads til udvendig maling håber vi kan få plads i fyrrum, ligesom arkivet vil kunne placeres her.

Bestyrelsesmøder må vi holde privat og generalforsamlinger forventer vi kan afholdes i Multihuset, ellers finder vi en løsning på det.

Vi lægger op til, at vi på denne ekstraordinære generalforsamling tager en endelig beslutning om hvorvidt vi ønsker at igangsætte salget af fælleshuset.

Som det ses i advokatens svar, vil der, når alt det juridiske arbejde er på plads, blive indkaldt til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor alt er afklaret i detaljer, dog skal man være opmærksom på, at hvis salget ved den lejlighed nedstemmes, har man brugt en del penge, som så er tabt.