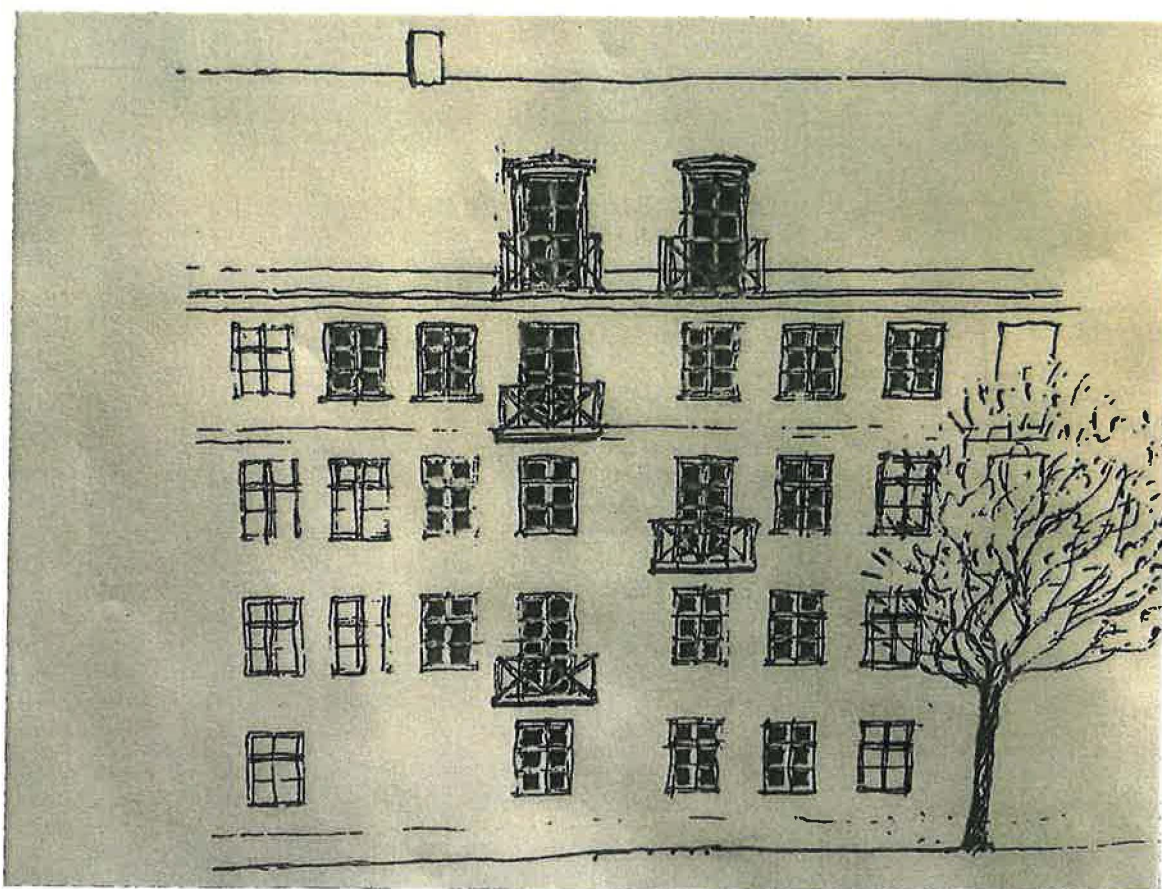


Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen Vanløsegaard
2720 Vanløse

København, den 4. november 2021

Indkaldelse
til ekstraordinær generalforsamling i
Andelsboligforeningen Vanløsegaard



På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen af at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Vanløsegaard, jf. vedtægternes § 24 og 25. - Generalforsamlingen afholdes

**Onsdag den 17. november 2021 kl. 19.00 i
foreningens have.**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag – byggeprojekt med etablering af beboelsesareal

Bestyrelsen anbefaler

Bestyrelsen ser loftsudvidelsen som en enestående mulighed for at øge hele andelsforeningens / bebyggelsens værdi, som kommer alle andelshavere til gode.

Ud over større boliger til større familier, giver de ekstra m² mulighed for at bruge noget af loftsarealet til fællesfaciliteter som gæstelejlighed (istandsat, lydisoleret og brandsikret), mødelokale/kontor eller hvad andelshavere nu kunne drømme om.

Med en bedre udnyttelse af loftsarealet, øger vi foreningens samlede indtægtsgrundlag – vi får flere penge i fælleskassen. Øgede lejeindtægter giver os dermed frihed til at realisere nogle af vores andre ønsker i foreningen: altaner til alle der kan få en altan; smukkere opgange; delebiler.... Hvad er din drøm?

Forslag - Byggesag vedrørende etablering af beboelsesareal.

Bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, idet der indstilles til udvikling af det areal, der er på loftet, således at dette udvikles til beboelses areal.

Det nye areal tilbydes til udlejning for de andelshavere, der har lejligheder under loftsarealet, således at disse andelshavere kan udvide deres eksisterende lejligheder med et yderligere areal.

For at det kan lade sig gøre at etablere og finansiere arealerne, skal minimum 33% af arealet være udlejet til en årlig leje pr. m² der udgør 1.100 kr. Det svarer til en månedlig leje for et areal på 40 m² på 3.667 kr.

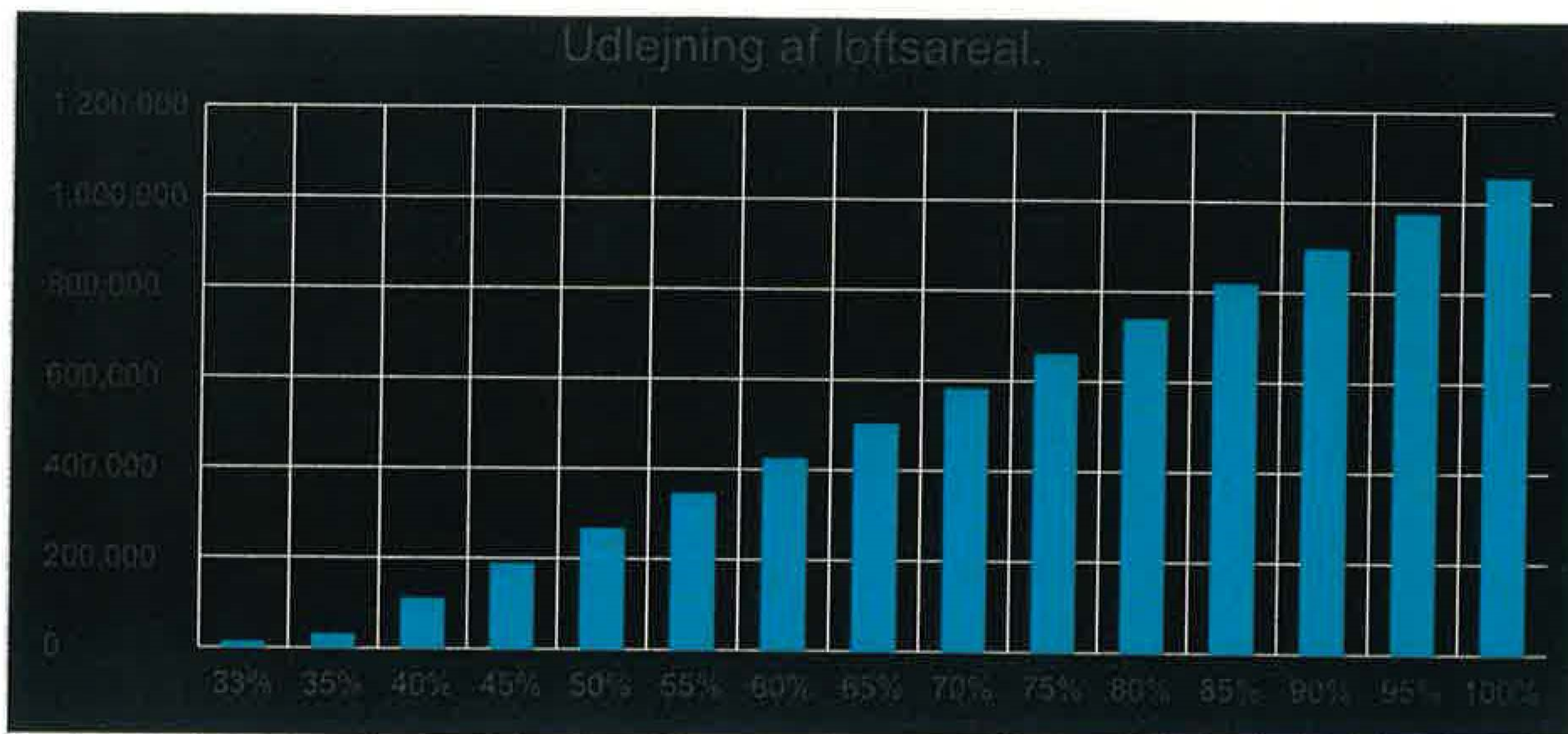
Det er foreningen der ejer arealet og lejer det ud, hvorfor andelshaveren indgår en lejeaftale med foreningen, der knytter sig til andelen. Det vil sige at har underliggende andel lavet en aftale om leje af ovenstående areal, vil dette areal følge lejligheden ved et salg, da lejeaftalen ikke kan opsiges igen. Ved et salg vil forbedringer i det lejede indgå på lige fod med forbedringer i andelslejligheden, hvilket også gælder for vedligeholdelsespligten der ligeledes følger retningslinjerne for andelen.

Lejen vil blive reguleret, såfremt boligafgiften øges. Stiger boligafgiften med 5%, da vil lejen ligeledes stige med 5%, således, at det lejede hele tiden vil have en højere pris pr. m².

Finansieringen af projektet vil foregå med et 30-årigt fastrente lån uden afdrag, da det vil være lejeindtægten der skal være i fokus, hvilket kan skabe likviditet til øvrige projekter. Såfremt foreningen opnår for stor en likvid formue, kan der afdrages ekstraordinært på gælden, men ellers er det strategien, at det nyudviklede areal, skal være med til at dække en

del af det fremtidige vedligehold.

Nedenstående graf viser sammenhængen mellem udlejet areal og overskud til foreningen.



Udlejes 50% af arealet vil det styrke foreningens likvide formue med ca. 260.000 kr. pr år.
 Udlejes 75% af arealet vil det styrke foreningens likvide formue med ca. 660.000 kr. pr. år.

Der er i beregningen fraregnet udgiften til den løbende rente og bidragsbetaling på lånet, hvorfor ovenstående er likvider der tilgår foreningen.

Da investeringen udgør ca. 26.000.000 kr., skal der hjemtages et lån til finansieringen af udviklingen på 26.000.000 kr., idet foreningen ikke har den formue i likvider. Optagelse af dette lån vil ikke påvirke andelskronen i negativ retning, da værdien af ejendommen vil stige tilsvarende.

Det vil betyde, at balancen i årsrapporten vil øges både på aktiv og passiv siden, da aktivsiden (foreningen ejendom) vil øges med investeringen på 26.000.000 kr. og passivsiden ligeledes vil øges med 26.000.000 kr., hvilket udgør den nye gæld til finansieringen.

I forhold til brugen af et afdragsfrit lån, vil denne finansiering være medvirkende til stabilisering af andelskronen, såfremt der måtte komme rentestigninger i markedet. Dette sikres ved brugen af finansiering med en fast rente. Hvis renten stiger, vil kursen på gæld med en fast rente reduceres, hvorfor kursværdien vil falde. Da foreningen skal indregne dagsværdien i regnskabet, vil det medføre en lavere bogført værdi, end den gæld der er lånt, hvorfor foreningen på den måde, enten kan foretage ekstraordinære afdrag til en lavere kurs eller indfri lånet med den lavere rente til en lav kurs og optage et nyt lån med en højere rente, for at få realiseret den opnående gevinst rentestigningen har medført.

Optages finansiering med 30 års afdragsfrihed, vil foreningen have en gæld der skal tages stilling til efter de 30 år, hvor foreningen enten kan etablere et nyt lån med afdragsfrihed, såfremt muligheden stadig er til stede, alternativt kan foreningen begynde at betale af på lånet,

da foreningen om 30 år har afdraget lånet der etableres til foreningens store byggeprojekt og ligeledes har afviklet den nuværende gæld på 40.000.000 kr. Når disse lån udløber vil foreningen opnå en meget stor likviditetslettelse, der kan benyttes til afvikling af denne del af gælden.

Forslag om udvikling af loftareal til udlejning

Bestyrelsen stiller forslag om udvikling af foreningens loftsarealer, der kan lejes ud til andelshaverne der bor under de udviklede arealer. **Det er en forudsætning for gennemførelse af projektet, at minimum 33% af arealet er udlejet, inden projektet kan gennemføres,** da det er denne grænse der kan skabe ligevægt i økonomien, således at foreningens nuværende daglige drift ikke bliver berørt af projektet.

Andelshaveren skal inden opstart af projektet have indgået en uigenkaldelig lejekontrakt, således at denne ikke senere kan opsiges til skade for foreningen. Den endelige størrelse og dermed også leje, kan først opgøres efter landmåleren har opmålt beboelsesarealet, hvorefter den endelige leje og kvm indgår i lejekontrakten.

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen, at indgå aftaler med entreprenør, teknisk rådgiver, juridisk & økonomisk rådgiver og byggesagsadministration til gennemførelse af projektet.

Rammen udgør 26.000.000 kr. der finansieres med en byggekredit der efterfølgende kan erstattes af et 30-årigt afdragsfrit lån, hvor restgælden kan være den samme som ved etableringen af lånet.

Tilføjelse af ny paragraf i vedtægterne:

Udlejning:

Foreningen kan indgå aftale om udlejning af et areal, beliggende direkte over en andelslejlighed beliggende på ejendommen øverste etage. Lejen udgør ved etableringen af det lejede en årlig leje på 1.100 kr. pr. kvm pr. år. Lejen følger ændringen i boligafgiften, såfremt denne måtte øges, idet foreningen skal opnå et risikotillæg for den investering der er foretaget.

Vedligeholdelsen af det lejede areal følge vedligeholdelsespligten for andelslejlighederne, hvilket ligeledes gælder for opgørelsen af eventuelle forbedringer ved salg.

Den andel der indgår aftale om leje af arealet over egen lejlighed, kan ikke efterfølgende ophæve aftalen, da den eksklusive brugsret med tilhørende leje vil være uopsigelig. Ved et salg skal den nye køber overtage forpligtelsen overfor foreningen, idet den nye køber overtager andelen med tilhørende lejaftale med foreningen.

Lejer vil overtage et færdigt areal, hvor foreningen betaler udgiften for etablering af adgang til det lejede fra underliggende lejlighed.

Der vil blive opkrævet leje fra den 1. i måneden efter arealet er opmålt og lejer har opnået dispositionsret til det lejede.

"2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås simpelt flertal blandt de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny inden 14 dage efter den førstes afholdelse, og denne er da beslutningsdygtig med almindeligt flertal uanset de fremmødtes antal."

Bestyrelsen i AB Vanløsegaard.