

Bilag 1 til ekstraordinær generalforsamling september 2009

Nærværende notat er udarbejdet for at orientere beboerne i Vibevænget om forløbet i "Andelsprojektet" som det er blevet gennemført af det tidligere repræsentantskab for Vibevænget (ved formand Poul Hansen) og status for projektet i foråret 2009.

Sagsfremstilling for "Andelsboligprojektet" for Vibevænget.

Ud over de orienteringer, der har været på generalforsamlingerne i foreningen, foreligger der relativt få dokumenter i sagen. Der har også været mundtlige forhandlinger mellem Jesper Nygaard; Troels Behr /KAB og Poul Hansen, men der er ikke i nærværende fremstilling inddraget materiale fra disse møder, da der så vidt vides ikke foreligger referater.

Nærværende notat er derfor en fremstilling baseret på 10 dokumenter:

- 1) Brev til Poul Hansen fra J. Nygaard KAB af 29 november 2005
- 2) Referat fra ekstraordinær general forsamling d. 21 december 2005
- 3) Brev til KAB fra P. Hansen af d. 10 januar 2006
- 4) Brev til KAB fra P. Hansen af 26 januar 2006
- 5) Vurdering fra RED af Vibevænget af Oktober 2006
- 6) Vurdering fra Steen Winther-Petersen af 4 november 2008
- 7) Brev fra P. Hansen til KAB med tilbud om at overtage vibevænget af 17 august 2008
- 8) Brev (e-mail) til Troels Behr fra Claus Astradsson af Januar 2009
- 9) Brev til C. Astradsson af 8 januar 2009
- 10) Udskrift fra retsvæsen 2003-3 – U2001.1935Ø

Der er i ovenstående kun ét vigtigt brev (nr. 1). Dette angiver rammerne for Andelsprojektet samt de principper, der i givet fald skulle ligge til grund for den økonomiske aftale. De øvrige dokumenter er en følge af dette og derfor blot en dokumentation af forløbet.

I dokument nr. 1 angives det at der er enighed imellem Vibevænget og KAB på følgende punkter:

- a) Der refereres til de parlamentariske foreninger som et genialt koncept, hvor enkelt personer ikke kan kapitalisere værdistigninger.
- b) Vibevængets værdier skal overtages af foreningen på "markedsvilkår". "Markedsvilkår" er defineret som markedsprisen, når boligerne efterfølgende overgår til andelsboliger.
- c) J. Nygaard vil sørge for, at KAB's bestyrelse godkender overgangen.
- d) Der skal stiftes en andelsforening, før den parlamentariske forening opløses. Denne skal så købe bygninger af Vibevænget/KAB.
- e) Der skal etableres en likviditations komité (jævnfør paragraf 43 i Vibevængets vedtægter), og salgssummen skal fuldt ud overdrages til KAB.
- f) Det skal gennemføres en vurdering af Vibevænget af en eller to uafhængige valuarer, og Vibevænget skal betale vurderingsmændene.
- g) Omdannelsen skal være sket inden udgangen af 2006.
- h) Brevet afsluttes med bemærkninger om at KAB fortsat vil være interesseret i at administrere Vibevænget, og at der har været mange henvendelser fra utilfredse beboere pga. manglende lejekontrakter.

I dokument nr. 2 angives det, at der har været afholdt ekstra ordinær generalforsamling. Ændring af ordlyden af paragraf 37 i vedtægterne blev godkendt, og repræsentantskabet fik mandat til at videreføre Andelsprojektet. Ændringen af paragraf 37, fjerner KAB som forretningsfører for Vibevænget.

I dokument nr. 3 informeres KAB om den afholdte generalforsamling, og en valuar indstilles. Der er en tilføjelse omkring de overordnede hensigter med omdannelsen.

I dokument nr. 4 meddeler J Nygaard, at han har fået mandat til at gå videre med sagen af KAB's bestyrelse. Der er endvidere en gentagelse af formuleringerne i dokument 1 som svar på de angivne hensigter i dokument nr. 3.

I dokument nr. 5 angives værdien af Vibevænget til 160-170 mio. danske kroner.

I dokument nr. 6 angives værdien af Vibevænget til 130-140 mio. danske kroner. Der er dog ikke tale om en reel ny vurdering, men en kommentering af den tidligere vurdering fra RED set i lyset af de ændrede markedsvilkår

I dokument nr. 7 afgiver P. Hansen og C. Knudsen på Vibevængets vegne et tilbud på at "frikøbe" Vibevænget for 89 mio. kroner.

I dokument nr. 8 anmoder C Asstradson om et svar på dokument no. 7

I dokument nr. 9 angiver T. Behr / KAB, at KAB vurderer, at Vibevænget kan overtage ejendommen til 130-140 mio. kroner.

I dokument nr. 10 findes argumentationen fra Østre Landsret der indikerer, at foreningen ikke reelt har selvbestemmelse, men som datterselskab af KAB må anses som værende et alment boligselskab.

Den fulde brevveksling kan gennemses på Vibevængets kontor. Dette afslutter foreløbigt forhandlingerne mellem Vibevænget og KAB om Andelssagen.

Repræsentantskabets vurdering

I det følgende gives bemærkninger til sagen fra det siddende repræsentantskab.

Andelsbolig plan

Det tidligere repræsentantskab har ikke videregivet en køreplan for projektet, men det kan formodes at kunne se ud som angivet nedenfor

1) Frikøb af tinglysnings- og pante rettigheder mm. Tilbudt beløb 89 mio. (32 mio. under den offentlige vurdering).

2) Tilbagekøb af handlede (fire værelses) lejligheder vil løbe op i ca. 10 mio.

**Herefter er alle værdier og rettigheder samlet i selskabet.*

3) Sagsbehandling, tinglysning m.v. 1 mio.

4) Det tidligere repræsentantskab kalkulerede med at lade et større antal boliger stå tomme og at reducere den samlede udgift for foreningens (resterende) medlemmer ved et salg af disse.

Bidraget fra salg af disse ledige lejligheder kunne forventes at give 25 mio.

** Andele udstedes herefter til en værdi svarende til de samlede omkostninger.*

5) Samlet udgift 75 mill. Svarende til ca. 375.000, 00 per lejlighed, men formodentligt nærmere 250.000 for 2 værelses og 500.000 for 4-værelses boliger. (Der er 190 boliger i foreningen)

6) Hvis foreningens gæld også overdrages (af skattemæssige hensyn) bliver beløbene ca.

320.000 og 650.000 DKK. Boligaftigten vil herefter kunne reduceres med 10%.

** Andelsboligforeningen Vibevænget er oprettet og opererer via et selvvalgt administrationsselskab, evt. KAB*

Med henvisning til de angivne punkter skal der gives følgende kommentarer. Det skal beklages at en del blot et stillet som spørgsmål, men det foreliggende materiale giver kun meget begrænsede muligheder for at svare på disse.

Ad 1b) KAB's oplæg synes at pege på at de søger et kompromis omkring 130. mio. Det kan diskuteres om dette er den rigtige angivelse af "markedsværdien", men problemet ved denne fremgangsmåde er snarere, at foreningen skal overtage hele værdien og ikke blot friværdien. Med andre ord skal foreningen betale foreningens gæld (på 20 mio.) igen.

Ad 1a) Når KAB har modtaget pengene fra salget vil de skulle udbetale et beløb til de tidligere medlemmer jævnfør vedtægternes § 25. Hvorledes man vil opspore samtlige tidligere grundfondsbevishavere er et åbent spørgsmål, men dette er enten KAB's problem eller vores. (Bemærk at dette kan komme eksisterende medlemmer til gode).

Ad 2) Vibevænget tilbagekøber alle handlede fireværelses lejligheder (hvor der foreligger vurderinger på mellem 100.000 – 500.000 kr.), hvilket så betyder at personer der har sammenlagte (men ikke handlede) måske får andelen næsten uden udgift. Alle der sidder i to-værelses lejligheder har ikke under den tidligere administration haft en opskrivning af værdien og betaler derfor fuld pris.

Ad 3) Er nok noget højere pga. tinglysnings afgift på ca. 0.6 mio.

Ad 4) Grundfondsbeviserne kan ikke ejes af foreningen, men kun af enkelt personer. Hvis man lader boliger stå tomme og sælger dem, vil den seneste retmæssige indehaver af grundfondsbeviset kunne kræve at modtage pengene – da han er den retmæssige ejer af det solgte bevis (Vedtægterne § 7). At reducere omkostningerne ved at lade boliger stå tomme og sælge dem som andele kan vurderes som en tilsidesættelse af vedtægterne. Skulle der være "uafhængte" værdier vil KAB sandsynligvis insistere på at forvalte dette beløb efter § 25 og 43, jævnfør Ad 2.

Ad 5) KAB's krav på 130-140 mio. kr. betyder at ovenstående tal skal opreguleres, svarende til differencen mellem 89 mio. og 135 mio. kr.

SAMLET VURDERING AF ANDELSPROJEKTET

Juridiske forhold

Vibevænget er en selvejende institution, der har fuldt ejerskab over bygninger og grundareal (vedtægterne § 14). Sagen er derfor principielt et salg fra det nuværende parlamentariske selskab til en ny andelsforening. KAB sælger ikke bygningerne, men følgende skal tages i betragtning:

- Vibevænget er et datterselskab af KAB. Det bærende princip som almennyttigt boligselskab er at skaffe billige og sunde boliger, samt varetage medlemmernes boligforhold og almene boliginteresser.
- Trods konstruktionen med datterselskabets (delvise) autonomi som skødehaver etc., bør man være opmærksom på at.
 - o Provenuet ved omprioriteringer kan anvendes til fremme af KAB's almindelige boligkulturelle formål, ny bolig konstruktion eller lignende forhold.

- o Overskud efter tilvejebringelse af reservefond, samt renter af reservefond indbetales til KAB, som anvender beløbende til finansiering og fremme af KAB's almindelige boligproduktive og boligkulturelle formål inde for sit virkeområde.
- o Når selskabets opløsning er vedtaget, vælger generalforsamlingen en likvidationskomité der afleverer eventuelt overskud til bestyrelsen for KAB eller til de af denne godkendte formål.

Bemærk således, at det enkelte boligselskab ved sin afvikling vil skulle finansiere fremme af moderselskabets boligpolitiske formål. Tolkningen af dette vanskeliggøres dog yderligere af, at de angivne økonomiske termer ikke er nærmere defineret i vedtægterne, samt af den manglende overholdelse af de øvrige økonomiske forpligtigelser mellem moder- og datterselskab med hensyn til forvaltning og forrentning af selskabets formue (vedtægterne § 25).

Projektet efterlader derfor i sit nuværende stade en lang række åbne spørgsmål, der i givet fald bør undersøges nærmere. Der forekommer dermed at være begrundet tvivl om det grundlag, der har været udgangspunkt for forløbet, samt manglende opmærksomhed omkring eksisterende opskrivninger og ”genkøb” af foreningens *gæld*.

Økonomiske forhold

Med samtlige usikkerheder vil købesummen ligge mellem 95 og 121 mio. Svarende til at 2-værelses boliger kan overtages som andelsbolig til mellem 325.000 eller 420.000 og 4-værelses boliger til 650.000 og 830.000 kr.

Som helhed synes udgiften at være sammenlignelig med erhvervelse af anden andelsbolig i samme område, dog kun hvis samtlige medlemmer vælger denne løsning. Det synes muligt, at der i givet fald kan være en mindre gevinst ved salg umiddelbart efter omdannelsen.

De samlede månedlige omkostninger for 2-værelses boliger (inkl. varme) vil nok ligge på omkring 2000 - 6000 kr. per måned, afhængig af hvorledes udgiften til andelen afvikles, og det dobbelte for 4-værelses boliger. Bemærk dog, at der er et vedligeholdelses efterslæb, og at ændringer i boligafgiften kan forventes.

OVENSTÅENDE BEREGNINGER BØR BETRAGTES SOM ET OVERSLAG DER BLOT
IDENTIFICERE BELØBSRAMMEN FOR FORVENTEDE ANDELSHAVERE

KONKLUSION

Det siddende repræsentantskab sender hermed dette notat til generalforsamlingen som foreløbig afslutning på Andelssagen med følgende anbefaling af konklusion til beslutning:

Repræsentantskabet finder efter gennemgang af sagen, at der ikke på indeværende tidspunkt er grundlag for at videreføre ”Andelsprojektet”.