

**Til kommende andelshavere
Classensvej 5 3360 Liseleje**

Indkaldelse til stiftende generalforsamling

A/B LISELEJE STRANDPALÆ

Kommende andelskøbere på Classensvej 5 fik via WAITLY mulighed for og at købe ejendommen Classensvej 5 på andelsbasis. Dette er et tilbud og en fravigelse fra lejeloven, idet et småhus ikke er underlagt samme regler i lejeloven, om at købe ejendommen.

Initiativgruppen med bistand fra uvildig rådgiver Marianne Husted fra Husted & Co., Revisor Dennis Skovby fra Beierholm og advokat Tommy Paulsen undersøgt muligheden for erhvervelse af ejendommen på andelsbasis.

Vi har endvidere fra ETT PLUS ApS rådgivende ingeniører og arkitekter fået foretaget en teknisk gennemgang og vurdering af ejendommen og ejendommens vedligeholdelse i de kommende 15 år, indhentet 10 års budget, tilbud på ejendomsforsikring, administration samt så vidt muligt på alle ydelser i ejendommens fremtidige løbende drift.

Vi indkalder til stiftelse generalforsamling:

15 april 2025, kl 17.00

På

Classensvej 5, 2. 3360 Liseleje

Husk at tage dette materiale med på mødet.

Med venlig hilsen Initiativgruppen

Classensvej 5 ApS

Indholdsfortegnelse

Dagsorden

Finanseringsforslag III

Nuværende lejebetalinger - fremtidig boligafgift

Skemaforklaring

Skema nuværende leje - fremtidig boligafgift og indskud

Skema budget år 1-11

Budgetoversigt ETT Plus arkitekter

Fordele og ulemper ved og blive andelshaver

Indmeldelsesblanket

Indmeldelsesblanket

Vedtægter

DAGSORDEN

1. Vilkår for køb

herunder gennemgang af:

- Tilbud fra WAITLY
- Vurderingsrapport fra ETT PLUS arkitekt vedrørende ejendommens stand.
- Overslag III – indskud max 1,4 mio pr andel.
- Regler for håndtering af lejebetalinger.
- Oversigt over boligafgift og indskud for de enkelte lejligheder.
- Fordele og ulemper ved at blive andelshaver.
- Stiftelse af andelsboligforening.

2. Vedtagelse af vedtægter

3. Indmeldelse i A/B Liseleje Strandpalæ

4. Valg af bestyrelse

5. Vedtagelse af forskellige bemyndigelser, herunder bemyndigelse til bestyrelsen om valg af administrator og revisor og til gennemførelse af køb.

Advokat Tommy Paulsen samt uvildig rådgiver Marianne Husted fra Husted & Co. vil være til stede på generalforsamlingen og redegøre for betingelserne for overtagelse af Classensvej 5, 3360 Liseleje på andelsbasis. Det forudsættes, at der vil kunne opnås minimum tilslutning på 80% svarende til 4 ud af 5 enheder og det er en betingelse for foreningens stiftelse.

Stiftes andelsboligforening under disse forudsætninger, fremgår din nye boligafgift og dit kontante indskud af oversigterne.

Indkaldelse med alt materiale er samtidigt sendt til alle beboere i ejendommen.

Vi skal opfordre alle beboere til at gennemgå materialet grundigt, herunder gennemgå materialet med egne rådgivere og familie. Der er god tid til grundigt at gennemgå materialet, inden vi sammen skal gennemgå det på den stiftende generalforsamling den 15. april 2025

Initiativgruppen anbefaler køb og stiftelse af A/B Liseleje Strandpalæ og opfordrer alle til at komme til mødet.

**Med venlig hilsen
Initiativgruppen**

Classensvej 5 ApS

A/B LISELEJE STRANDPALÆ

FINANSIERINGSOVERSLAG III

(TILBUD VIA WAITLY)

(Tilslutning fra mindst 4 ud af 5 andele af de i alt 319 m²)

Vedrørende eventuelt køb af ejendommen Classensvej 5, 3360 Liseleje

A. Købesum m.v.

1. Købesum, der berigtiges kontant:
kr. 7.000.000
2. Anbefalet istandsættelse af ejendommen, jf. (lånes ved stiftelsen)
rapport fra ETT PLUS arkitekter
kr. 549.000
3. Omkostninger ved stiftelse:
kr. 150.000

I alt:

kr. 7.699.000

Låneprovenu som hjemtages Merkur Bank

I alt:

kr. 2.100.000

Eller svarende til én andel vil koste kr. 1.400.000

1 års vedligeholdelse udgør kr. 549.000

Omkostninger ved stiftelse kr. 150.000

Finansieres ved hjemtagelse af lån

Ejendommen overtages snarest muligt eller senest den 01.06.2025

Ejendommen indeholder følgende lejemål:

- **5 beboelseslejemål - 319 m²**
- **1 parkeringsplads**

B. Finansiering (Note 1)

Beskrivelse	Provenu	Ydelse	Afdrag
1. Finansiering - 2,1 mio Rente på x % fastforrentet p.m.	afventer bevilling	afventer bevilling	afventer bevilling
I alt pr år	X	X	X

B. Eksempel på ydelsesberegning

2,1 mio anslået årlig ydelse årligt kr. 120.000

C. Budget (note 3)

Nr .	Beskrivelse	Beløb (kr.)
1	Prioritetsydelse, jfr. pkt. B ovenfor	
2	Ejendomsskatter og afgifter 2024	36.296
3	Vand ansl.	12.000
5	Renovation	30.000
6	Forsikring	12.589
7	Varme og vandregnskab ansl.	8.500
8	Leasing/serviceydelse varmepumpe	33.600
9	Intern vicevært / renholdelse anslået	10.000
10	Udvendig vedligeholdelse (75) opsparing	23.925
11	Administration inkl. moms	22.500
10	Revision inkl. moms	20.000
I alt		189.410

Resultat kr 21.022

D. Fordeling af leje og boligafgift efter stiftelse af andelsboligforening - (Note 5)

Den fremtidige indtægt for A/B Liseleje Strandpalæ ved salg af 4 ud af 5 andele fordeler sig som følger:

- **Boligafgift fra andelshavere:**
4 andele med et samlet areal på 254 m² (ekskl. antenne og varme)
Boligafgift: 5.000 kr. pr. andel x 4 andele x 12 måneder = **240.000 kr.**
- **Lejeindtægt fra boliglejer:**
1 lejemål på 65 m² (ekskl. antenne og varme)
Husleje: 7.036 kr. x 12 måneder = **84.432 kr.**
- **Lejeindtægt fra parkeringsplads:**
Leje: 500 kr. x 12 måneder = **6.000 kr.**

Samlede indtægter: 330.432 kr.

- 4 andelshavere + 1 boliglejer (på ubegrænset lejekontrakt)
- Boligafgift pr. andel: 5.000 kr.

Økonomisk overblik:

- **Samlede indtægter:** 330.432 kr.
- **Samlede udgifter (jf. pkt. C):** 189.410 kr.
- **Overskud før låneomkostninger:** ca. 141.022 kr.
- **Anslåede låneomkostninger:** ca. 120.000 kr.
- **Resultat efter lån og opsparing:** **21.022 kr.**

Samlet egenfinansiering: 5.600.000 kr.

E. NOTER TIL FINANSIERINGSOVERSLAG III

Note 1 – Finansiering – indskud kr 1.400.000 pr andel (samme indskud for alle)

Finansieringen af anskaffelsessum består af kontante indskud fra de kommende andelshavere samt et lån fra Merkur Bank til dækning af udgifter til istandsættelse, 1. års vedligeholdelse og etableringsomkostninger for A/B Liseleje Strandpalæ. Ejendommens renoveringsplan, herunder diverse vedligeholdelsesarbejder, følger vedligeholdelsesplanen udarbejdet af ETTPLUS Arkitekter. De første 10 års vedligeholdelsesomkostninger tilrettelægges i overensstemmelse med vedtægternes § 9, stk. 5 og finansieres dels gennem overskud fra driften og dels via **ekstraordinære indskud fra andelshaverne i årene 2029, 2033, 2035 og 2037.**

Vedligeholdelsen fra ETTPLUS Arkitekter udgør som minimum:

2025 549.000 kr	finansieres ved stiftelsen
2026 22.500 kr	finansieres af driften
2027 20.000 kr	finansieres af driften
2028 0 kr	25.000 hensættes fra drift
2029 210.000 kr	75.000 kr (fra drift) 135.000 / 4 = kr. 33.750 pr andel
2030 0 kr	25.000 hensættes fra drift
2031 20.500 kr	finansieres af driften
2032 0 kr	25.000 hensættes fra drift
2033 258.000 kr	75.000 kr (fra drift) 183.000 / 4 = kr. 45.750 pr andel
2034 23.500 kr	finansieres af driften
2035 120.000 kr	25.000 kr (fra drift) 100.000 / 4 = kr. 20.000 pr andel
2036 0 kr	25.000 hensættes fra drift
2037 103.000 kr	25.000 kr (fra drift) 78.000 / 4 = kr. 19.500 pr andel

Salgsprisen afspejles af vurderingen fra eksterne mæglere, som har vurderet, at købesummen er den rigtige handelsværdi for ejendommen - Se bilag.

Initiativgruppen har efter rådgivning fra Advokat Tommy Paulsen og Marianne Husted valgt tilbuddet fra Merkur Bank. Dette finansieringsoverslag er således udarbejdet på baggrund af det forventede lånetilbud fra Merkur Bank.

Ydelserne på lån kan først låses fast, når vi har sikkerhed for, at foreningen stiftes. Det forventes, at lånet kan låses fast hurtigst muligt eller senest 1 juni 2025.

Lån i hovedtræk

Lånet er et **30-årigt kontantlån** med fast rente og afdrag over hele perioden. Det giver et provenu på ca. **2,1 mio. kr.** og er klassificeret som et **grønt** lån.

Lånet kan refinansieres, der er ikke knyttet finansielle instrumenter såsom renteswaps til det. Ved lånets udløb om ca. **30 år** vil det være fuldt tilbagebetalt, hvilket sikrer foreningen en stabil økonomi med fast rente og faste afdrag.

Som reglerne er i dag, er der mulighed for **afdragsfrihed**, som kan forlænges med yderligere 10 år efter de første 10 år. Der er dog en minimal risiko for lovgivningsændringer, der kan kræve, at foreningen fra **1. marts 2035** skal begynde afdrag, hvis afdragsfrihed ønskes af foreningen.

Den valgte finansieringsplan indebærer dog **afdrag fra starten**, hvilket gradvist opbygger **friværdi** i ejendommen. Denne strategi sikrer en stabil gældsafvikling og giver foreningen de bedste muligheder for en sund økonomi på lang sigt. Målet er at reducere gælden mest muligt, så foreningen på sigt kan blive **gældfri**.

Fast rente på lånet bidrager også til **god omsættelighed** af andele i foreningen, da købere får sikkerhed for stabile boligomkostninger. Da lånet er 30-årigt, forventes ejendommens tilstand at være markant forbedret om 10 år, hvilket vil styrke foreningens økonomiske position og værdi betydeligt.

Der er ikke personlig hæftelse for gælden, men andelshaver hæfter for sit indskud af sin andel (solidarisk) 1.400.000 mio pr. andel.

Note 2 – vedligeholdelse

ET PLUS Arkitekter har gennemgået ejendommen og udarbejdet en budgetoversigt over de nødvendige vedligeholdelsesarbejder for de kommende 10 år.

- **Straksistandsættelse i år 1:**
Forventes lånefinansieret i henhold til overslagets punkt A.2.
Beløb: 549.000 kr.
- **Løbende vedligeholdelse i år 2-6:**
Gennemsnitligt afsat beløb pr. år: **50.500 kr.**
Samlet beløb over 6 år: **252.500 kr.**

Totaludgift inden for de første 6 år: 801.500 kr.

Note 3 – Budget

Det samlede budget er udarbejdet med udgangspunkt i indhente tilbud på forsikring og administration samt den forudsatte finansiering. Derudover er budgettet baseret på ejendommens forventede driftsudgifter, som angivet i tilbudsmaterialet.

Det er særligt vigtigt at bemærke, at legeberegningen i forbindelse med stiftelsen er baseret på en **tilslutning på 80 %**, hvilket er et krav fra **Merkur Bank** for at godkende finansieringen. En højere tilslutningsprocent kan dog medføre et lavere indskud for de enkelte andelshavere og reducere behovet for banklån.

Budgettet inkluderer **udelukkende kendte indtægter og udgifter** og er fra dag ét tilrettelagt til at dække samtlige finansieringsudgifter i forbindelse med de istandsættelsesarbejder, som **ETT PLUS Arkitekter** har anbefalet.

Budget – 10 år

Finansieringsplanen er tilrettelagt med under 50% belåning fra start og uden afdragsfrihed og med 100% afdrag. Tilsvarende er alle nødvendige straksistandsættelsesarbejder indefor de første 10 år medtaget i budgettet. Det 10-årige budget ses i de vedlagte oversigtsskemaer.

Budget – 100 % fastforrentet 30-årigt lån med afdrag

Den gældende finansieringsplan omfatter en samlet **indbetaling på 5.600.000 kr.** fra de kommende andelshavere, og optagelse af lån **2.100.000 kr.** gennem et **30-årigt fastforrentet lån** samt et lån til dækning af stiftelsesomkostninger og det første års vedligeholdelsesarbejder.

Der etableres **hverken bankfinansiering eller kassekredit**, da vedligeholdelsesplanen – i overensstemmelse med vedtægterne og stiftelsesmaterialet – finansieres af andelshaverne selv.

Med et kontant indskud på **4 x 1.400.000 kr.** vil boligafgiften, baseret på en finansieringsplan med **100 % fastforrentet lån med afdrag over 30 år**, blive fastsat til **5.000 kr. pr. måned pr. andel.**

Fremadrettet kan foreningen potentielt opnå yderligere indtægter, da flere medlemmer forventes at tilslutte sig ved lejeres fraflytning (da én lejlighed på ubegrænset lejekontrakt). Dette kan enten bruges på:

1. **Reducere foreningens gæld markant, eller**
2. **Finansiere fremtidige vedligeholdelsesarbejder.**

Dog er disse **potentielle indtægter ikke medtaget i budgettet** på grund af **lovmæssige krav**.

Note 4 – Forsikring

Ejendommen er i dag forsikret i Købstædernes Forsikring A/S.

Ejendommen kan forsikres uden forbehold på sædvanlige vilkår samt til den i budgettet angivne årlige præmie.

Note 5 – Lejeindtægt

I stiftelsesmaterialet er opgørelser over den aktuelle leje for ejendommens 5 beboelseslejemål, 1 parkeringsplads opgjort pr. 03.03.25. Eventuelle uoverensstemmelser bør afklares hurtigt.

Note 6 – Administration

Der er indhentet tilbud på administration fra nuværende administrator og der er således skabt sikkerhed for, at foreningen kan administreres for det i budgettet afsatte beløb. Flere konkurrerende tilbud vil kunne blive indhentet, når der er skabt sikkerhed for, at foreningen stiftes, og køb gennemføres. Dette arbejde iværksættes først efter foreningens stiftelse.

Note 7 – Forskelle i lejebetalingerne

Der er i ejendommen ved salg til A/B Liseleje Strandpalæ ikke prisforskelle på lejebetalingerne.

Der verserer ingen sager for hverken Huslejenævn, Ankenævn eller Boligretten om lejenes fastsættelse.

For andelshavere vil der kunne gennemføres individuelle forbedringsarbejder i lejlighederne ved indsættelse af nye køkkener og badeværelser, i det omfang eksisterende køkkener er renoveringsmodent. Dette vil være en forbedring som kompenseres ved fraflytning.

Note 8 – Andelsværdier

I finansieringsplanen er der budgetteret med kontante bruttoindskud på 1.400.000 kr. pr. andel. Det er ens for alle lejligheder. Andelsværdien for en lejlighed kan stige, enten ved at værdien af foreningens aktiver forøges, eller ved at foreningens passiver bliver mindre. Dette ligger i selve begrebet "opgørelse af foreningens egenkapital" i andelsboligforeningslovens § 5.

I finansieringsplanen betaler foreningen årlige afdrag på sit lån.. Med en tilslutningsprocent på 80% vil dette alt andet lige betyde, at foreningens egenkapital vil stige årligt.

Hvorfor lejlighedernes andelsværdier vil kunne stige med fastberegnete beløb pr. måned fra foreningens stiftelse (note 2)

I de første 2 år efter foreningens stiftelse kan foreningen ikke opgøre ejendommens værdi til en værdi højere end foreningens købesum med tillæg af omkostninger og straksistandsættelse udført og betalt i forbindelse med købet. Først 3 år efter stiftelsen vil foreningen kunne skifte princip for værdiansættelse af foreningens ejendom. Dette følger af andelsboligforeningsloven.

Det er ikke muligt at spå om den fremtidige udvikling i ejendomspriser og dermed om, hvorvidt der er mulighed for en stigning i ejendommens værdi efter nogle år og derved en forøgelse af andelsværdierne som følge heraf. Det eneste vi kan sige i dag er, at værdiansættelsen som salgsprisen svarer til vurderingsprisen, af lokale uafhængige mæglere, hvorfor foreningens købspris minimum svarer til ejendommens handelsværdi i dag.

NUVÆRENDE LEJEBETALINGER – FREMTIDIG BOLIGAFGIFT

A – Nuværende lejebetalinger – fremtidig boligafgift – "basisboligafgift".

Classensvej 5 indeholder i dag 5 boliglejemål og 1 parkeringsplads

Ejendommens 5 boliglejemål er forskellige i kvalitet og standard og spænder over forskelle i lejebetaling.

Hele ejendommen er renoveret i 1975 indvendigt, dog er flere af lejemålene blevet renoveret i og fremstår med pænt bad og køkken.

Denne type lejligheder i dette eftertragtede kvarter tæt på vandet, vil kunne genudlejes til priser på et højere niveau end boligafgiften.

Halsnæs Kommunes Huslejenævn + boligretten i Hillerød har godkendt lejeniveau for en (ikke-gennemrenoveret) lejlighed i ejendommen i dette område på op til 1362 kr. pr. m².

Samtidig konstateres det, at der ikke er verserende huslejenævns- eller ankenævns-sager om leje fastsættelsen i ejendommen. Alle ejendommens 5 lejere i dag betaler altså en leje, som de er tilfredse med. Ejendommen er fuldt udlejet, men størstedelen frigives i forbindelse med salg.

Initiativgruppen har valgt at fastsætte "boligafgiften" i ejendommen til 5.000 kr pr andel.

"boligafgiften" i hele andelsboligforeningen i forbindelse med stiftelsen fastsættes til 240.000 årligt for alle andelshavere.

B – "TILLÆG FOR LEJEFASTSÆTTELSE"

Ved foreningens stiftelse har der været enighed om, at der er en ensartet boligafgift + indskud.

Handelsprisen for ejendommen er fastlagt ud fra en vurdering af ejendommens uvildige lokale mæglere i Halsnæs Kommune.

Det er derfor en forudsætning for stiftelsen - at alle andelshavere – betaler det samme beløb fremover i relation til fremtidige opkrævninger i foreningen.

Alle betaler det samme indskud for at blive medlem af A/B Liseleje Strandpalæ – 1.400.000 kr. pr andel. I andelsboligforeningen får andelshaverne tilsvarende den samme boligafgift. Alle fremtidige stigninger i andelsboligforeningens udgifter reguleres ved at forhøje eller nedsætte boligafgiften.

Samtlige beboere som andelshavere selv overtager den fulde indvendige vedligeholdelse.

C - INDSKUD

Bruttoindskuddet til 1.400.000 mio kr – er ens for alle. Du skal regne med, at dette nettoindskud vil blive opkrævet på en deponeringskonto i Merkur Bank.

Baggrunden for, at bruttoindskuddet er enslydende indskud, er bolighederne betragtes som lige store (60-72 m²).

SKEMA FORKLARING

Budgetoversigt

Sagsnavn: Classensvej 5 (A/B Liseleje Strandpalæ)

Økonomisk oversigt over budgetramme

VEDLIGEHOLDEPLAN

Der henvises særskilt til ETTPLUS Arkitekter's materiale.

FORDELE OG ULEMPER VED AT BLIVE ANDELSHAVER

A. Børnekøb og forældrebetaling og – ubegrænset fremleje

I forbindelse med foreningens stiftelse vil det blive tilladt, at lejere, som har forældre/børn/ børnebørn o.lign, kan melde sig ind i foreningen for umiddelbart herefter at lade forældre/børnene/ børnebørnene købe lejligheden på andelsbasis på samme vilkår og udleje lejligheden til den enhver tid gældende andelshaver på en ubegrænset lejekontrakt. Det samme gælder for lejere, som har forældre, der vil købe andelslejligheden.

Regler for opnåelse af boligstøtte kan ses på "boligstotte.dk".

Foreningens vedtægter indeholder bestemmelser om, at børne- og forældrebetaling kan gennemføres efter stiftelsen.

Der skal udarbejdes en lejekontrakt mellem andelshaver og forældre/venner/børn "papbørn"/ børnebørn. Sælges andelsboligen efterfølgende uden at andelshaveren har benyttet boligen til egen private bolig, vil et provenu være skattepligtigt. Lijekontrakt og eventuelt andre dokumenter vil kunne udarbejdes af A/B Liseleje Strandpalæ for hver enkelt andelshaver uden honorar.

Det er vurderingen, at denne mulighed for at gennemføre forældre/venner/børn "papbørn"/ børnebørn-køb o.lign i fremtiden vil betyde, at andelsboliger i foreningen vil kunne omsættes hurtigere.

Boligstøtte til pensionister

Boligstøtte til andelshavere, som er pensionister, beregnes principielt efter samme regler som boligstøtten til lejere. Dog udbetales ydelsen til andelshavere som lån.

Lånet skal betales tilbage, når andelslejligheden sælges, eller når andelshaveren dør. Ved dødsfald betales lånet dog ikke umiddelbart tilbage, når lejligheden overtages af en ægtefælle eller en person, som andelshaveren har levet sammen med i ægteskabslignende forhold. På lånet tilskrives rente en gang årligt. Renter skal først betales tilbage samtidig med lånet.

Boligstøtte beregnes individuelt. Beregningen af boligstøtte er afhængig af flere personlige forhold. Såfremt fremtidig modtagelse af boligstøtte er afgørende for din indmeldelse, må du derfor rette henvendelse til Udbetaling Danmark, der kan foretage den nøjagtige beregning.

C. Fremtidig boligudgift

Melder du dig ind i andelsboligforeningen, A/B Liseleje Strandpalæ vil Den fremtidige boligafgift kun blive reguleret med stigningen i ejendommens direkte driftsudgifter.

D. Andelsværdi

Ved salg af en andelslejlighed har andelshaveren ret til at få betaling for de individuelle forbedringer, den pågældende har udført i lejligheden.

Opgørelsen af andelsværdien skal foretages efter reglerne i andelsboligforeningsloven. Det betyder, at andelshaveren ved salg af en lejlighed får del i ejendommens værdistigning som følge af den almindelige prisudvikling på fast ejendom i Danmark. Andelen i foreningens formue vil i de første mange år dog som minimum udgøre andelshavernes bruttoindskud med tillæg af betalte afdrag.

E. Individuelle forbedringer i lejlighederne

Ved salg af en andelslejlighed har andelshaveren ret til at få betaling for de individuelle forbedringer, den pågældende har udført i lejligheden.

Værdien af forbedringerne fastsættes i henhold til andelsboligforeningsloven til anskaffelsesprisen med fradrag for slitage og ælde.

En andelshaver kan således – i modsætning til en lejer – foretage forbedringer i sin lejlighed uden at andelshaveren vil miste værdien af forbedringerne ved fraflytning.

Også forbedringer udført af andelshaveren i perioden før andelsboligforeningens stiftelse kan efterfølgende sælges som individuel forbedring. Dog kræves at andelshaveren kan dokumentere at have afholdt udgifterne til forbedringerne.

F. Udvidet fremlejeret

En andelshavers ret til at fremleje sin andelslejlighed i A/B Liseleje Strandpalæ er ubegrænset.

G. Fortrinsret til ledige lejligheder

I en andelsboligforening bestemmes det i vedtægterne, hvorledes der skal forholdes ved ledige lejligheder i ejendommen.

I vedtægternes § 13 er det bestemt, at man som andelshaver i foreningen har ret til frit at sælge til visse persongrupper – slægtninge og husstandsmedlemmer. Slægtningebegrebet omfatter børn, samlevers børn, børnebørn, søskende, forældre samt bedsteforældre. Derudover kan man som andelshaver frit bytte sin andelslejlighed. Frit bytte betyder, at man som andelshaver har ret til at bytte i vid forstand. Andelshaveren kan bytte til en anden andelslejlighed, en lejebolig, en ejerbolig eller et sommerhus med helårsstatus i Danmark eller i udlandet.

Derudover kan man ikke som andelshaver frit sælge sin andelslejlighed.

Salg vil herefter ske til personer efter to ventelister.

Intern venteliste

Den første venteliste er en intern venteliste via WAITLY, som omfatter de andelshavere, der ønsker at rokere til en anden lejlighed i ejendommen. Dog har sammenlægning altid fortrinsret. Ventelisten etableres umiddelbart i forbindelse med foreningens Nye andelshavere vil altid blive placeret nederst på ventelisten.

Når en lejlighed bliver ledig, har andelshaveren således ret til at rokere til en anden lejlighed (den ledige lejlighed) mod at frigøre sin egen lejlighed.

Ekstern venteliste

Den anden venteliste er en ekstern venteliste via WAITLY og omfatter folk udefra. Det betyder, at en andelshaver i foreningen har ret til at indstille én person til denne venteliste. Placeringen på denne eksterne venteliste afgøres ved lodtrækning.

Nye personer vil altid blive placeret nederst på ventelisten.

Når en andelshaver fraflytter ejendommen, vil andelshaveren naturligvis automatisk blive slettet fra ventelisten.

Som andelshaver i A/B Liseleje Strandpalæ får man på denne måde indflydelse på, hvem der flytter ind i de ledige lejligheder, og man har krav på at "flytte rundt i ejendommen" + sammenlægge.

Disse rettigheder har man ikke som lejer.

I. Medindflydelse

I en andelsboligforening træffes alle beslutninger om ejendommens forhold på foreningens generalforsamling. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at forestå den daglige ledelse og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Som andelshaver har man således medindflydelse på ejendommens forvaltning og fremtidige drift, herunder hvilke moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres.

Stiftes A/B Liseleje Strandpalæ, bestemmer andelshaverne selv, hvilke projekter der skal gennemføres på ejendommene i de kommende år. Alle beslutninger om fremtidige projekter iht. vedligeholdelsesplanen skal træffes på andelsboligforeningens generalforsamling.

J. Indvendig vedligeholdelse

Som andelshaver i A/B Liseleje Strandpalæ har du selv forpligtelsen til at vedligeholde lejligheden indvendig.

Dette gælder ikke bygningsdele som tag, vinduer mv. som er fællesanliggende.

Som lejer er mange lejere forpligtet til at istandsætte deres lejlighed ved fraflytning.

Som andelshaver skal andelslejligheden ikke istandsættes ved fraflytning. Lejligheden overdrages til ny andelshaver i den stand, lejligheden er. Ny andelshaver må således påregne at skulle istandsætte en andelslejlighed i sædvanligt omfang. Kun ved egentlig misrøgt vil en andelshaver blive pålagt at betale for istandsættelse ved fraflytning.

Det er en stor fordel som andelshaver ikke at have denne meget store kontraktmæssige istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning.

K. Bestyrelsen for A/B Liseleje Strandpalæ

Initiativgruppen har lagt et stort arbejde i processen med at få gennemført stiftelse af A/B i ejendommen i perioden frem til den stiftende generalforsamling. Initiativgruppen er tilsvarende villige til at færdiggøre dette arbejde, ved at indtræde i den første bestyrelse for Foreningen.

Herefter følger initiativgruppens forslag til indmeldelsesblanket + vedtægter for A/B Liseleje Strandpalæ.

Side 1

INDMELDELSERBLANKET
A/B LISELEJE STRANDPALÆ

I anledning af, at tilbud om køb af andel, beliggende Classensvej 5, 3360 Liseleje, hvor vi har vedtaget at stifte en andelsboligforening, indmelder undertegnede sig i andelsboligforeningen, idet jeg er bekendt med

- at indmeldelsen er frivillig
- at jeg som andelshaver ikke kan få boligsikring, hvorimod pensionister dog fortsat kan få boligsikring, såfremt de økonomiske betingelser er opfyldt.
- At jeg er indforstået med vedligeholdelsesplanen finansieres via driftsoverskud + ekstraordinære indskud fra andelshaverne i årene **2029, 2033, 2035 og 2037.**

Jeg har modtaget og læst alle elektroniske papirer fra "*online datarum*" med alt materiale, herunder et eksemplar af Overslag III af vedrørende køb af ejendommen og andelsboligforeningens vedtægter. Dette materiale udgør "stiftelsesgrundlaget". På generalforsamlingen er jeg blevet grundigt informeret om finansieringsplanen.

Min indmeldelse sker på betingelse af, at der opnås den i overslaget forudsatte tilslutning på minimum 80 % af ejendommens andelskøbere af ejendommens efter areal, og at køb og finansiering gennemføres på vilkår som anført i materialet.

I forbindelse med indmeldelsen og på samme betingelser indgår jeg endvidere på følgende:

TILLÆG

Boligaftigten for min lejlighed fastsættes til en "boligaftigt" på kr. 5.000 eventuelt med tillæg af "forbrugsudgifter" (vand/varme) - og jeg tilmelder mig selv el-forbrug.

Indskud i andelsboligforeningen udgør kr. 1.400.000 og indbetales kontant efter påkrav med Nettoindskud skal betales på deponeringskonto i Merkur Bank.

Jeg hæfter **ikke personligt** foreningens samlede mellemværende med Merkur Bank A/S men med mit andelsindskud på kr. 1.400.000

Liseleje, den ____ / ____ 2025 _____
(Bindende underskrift – indmeldelsen skal underskrives af den eller de personer, der er anført på lejekontrakten som lejere)

Underskrives på stiftende generalforsamling eller sendes hurtigst muligt til:

Advokat Tommy Paulsen / tp@alphaadvokater.dk

Gade og nr.,	_____
Etage,	_____
th./tv./:	_____

Andelshaver(e)	(Blok bogstaver – fuldt navn anføres)
-----------------------	--

1. Andelshaver:	(Blok bogstaver – fuldt navn anføres)
----------------------------	--

2. Andelshaver	(Ægtefælle, samlever eller eventuel anden person) (Blok bogstaver – fuldt navn anføres)
---------------------------	--

Børne-/ Forældre(køber(e))-andelshaver:	(Hvis flere ven(ner)/børne- eller forældre(købere kun bedes anført én adresse og én mailadresse, hvortil fremtidig korrespondance tilsendes) (Blok bogstaver – fuldt navn og adresse anføres)
EKSTERN KØBER	

Obs: Indmeldelsen skal tillige underskrives på side 1 + 2