

ADVOKAT OLE FISCHER

MØDERET FOR LANDSRET

FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12 · FAX 38 28 67 12
www.brh-advokater.dk.

DANSKE BANK 3186 3125079016

R E F E R A T

af

ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., 2700 Brønshøj

År 2005, den 12. maj, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 407 andelshavere, var mødt eller repræsenteret ialt 193 andelshavere (heraf 57 ifølge fuldmagt og 136 tilstedeværende).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen og præsenterede aftens gæster fra Danske Bank, Frederikssundsvej 196 og ingeniør Jesper Strunge Jensen.

Valg af dirigent

På forslag fra bestyrelsen valgtes administrator: advokat Ole Fischer, som dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Steffen Rojahn, Pia Lindberg og Søren Peter Larsen.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg fra administrators kontor

Dirigenten oplæste dagsordenen.

Fra forsamlingen var der følgende spørgsmål til dagsordenen:

Willy Adolfsson: påpegede at han havde fremsendt et forslag til den ekstraordinære generalforsamling vedrørende stemmeantal til afgørelse om gennemførelse af tagprojektet. Adolfsson mente det var rimeligt at kræve kvalificeret flertal (2/3) til en så vigtig afgørelse som tagprojektet, hvorimod nu gældende simpelt flertal (1/2). Adolfsson har fra bestyrelsen fået besked på at forslag ikke kan accepteres, da bestyrelsen sætter dagsordenen under en ekstraordinær generalforsamling i henhold til foreningens vedtægter, men at han på generalforsamlingen var velkommen til at bede forsamlingen om tilladelse til at fremsætte sit forslag om 2/3 flertal.

Ole Fischer: anbefalede at forslaget blev behandlet under punktet om tagprojektet og da der ikke var yderligere spørgsmål til dagsordenen erklærede OF dagsordenen for tiltrådt og gav indledningsvis ordet til Klaus Christensen fra Danske Bank, der efter aftale med bestyrelsen ville orientere om andelshavers lånemulighed efter nye gældende lovregler herom.

Claus Christensen: redegjorde for baggrunden til at han og hans kollegaer (Annie Møller Larsen, chef for erhverv og Anne Bjernø, boligrådgiver) var indbudt til at komme med et indlæg omkring den nye andelsboliglov og de muligheder den medfører. Følgende punkter blev belyst:

- **Ny lov om andelsboliger:** Pr. 1/2-2005 blev indført ny lovgivning omkring andelsboliger.
- **nye muligheder for andelshaver:** Andelshaver kan nu belåne sin andel i lighed med personer med "rigtig" ejerbolig.

- **drømme:** Der sættes ingen begrænsninger for hvad der kan lånes til. Banken får ejerpantebrev i andelsboligen som sikkerhed og der kan lånes til eksp. ny bil, sommerhus, uddannelse, indfrielse af dyre lån eller køb af tagbolig i AST
- **opgørelse af andelens værdi:** Banken belåner op til 110% af andelen incl. forbedringer, eneste forudsætning er, at der er styr på økonomien.
- **andelsboliglån:** Annuitetslån (lån med lige store ydelser pr. måned) kan ydes med en løbetid på max. 30 år, rente 4½% p.a. og med sikkerhed i andelen indenfor 80% af andelsboligværdien.

F.eks.: ved lån på kr. 100.000,00, løbetid 30 år vil netto ydelsen være kr. 385,00 pr. måned.
Omkostning: etableringsomkostning kr. 2.500,00 (AST kunder kr. 1.300,00) + tinglysningsomkostning kr. 2.900,00.

- **andelsboligkredit:** Kredit med afdragsfrihed, løbetid max. 30 år, rente 4½% p.a. kan sammenlignes med en kassekredit. Visakort og netbank kan tilknyttes.

F.eks.: ved kredit på kr. 100.000,00, vil det netto koste kr. 250,00 pr. måned.
Ved kredit på omkring kr. 1.000.000,00 vil renten være tilsvarende lavere omkring 4% p.a.
Omkostning: provision 2% af kreditbeløb, dog max kr. 3.000,00 + dokument gebyr kr. 500,00

Claus Christensen påpegede, at det er vigtigt, at der disponeres på den rigtige måde og han opfordrede derfor til, at man tager kontakt til banken med henblik på et møde omkring eventuel belåning.

Karen: spurgte om hvordan det kan lade sig gøre, at andelshaver belåner sin andel og foreningen samtidig belåner, er det ikke at belåne den samme ting 2 gange?

Claus Christensen: De 2 ting hænger ikke sammen! – hvis andelshaverne har belånt andelene fuldt ud vil det aldrig kunne begrænse andelsforeningens mulighed for optagelse af lån, så længe man holder sig inden for 80% belåning, det vil være banken der hænger på det.

Nikolajsen: Er lånemuligheder ens i alle Danske Banks filialer?

Claus Christensen: Lige så snart der er forskel på folks økonomi, er der også forskel på de lån der gives, men så længe der gives lån som omtalt indenfor 80% belåning vil renten være som omtalt også i andre Danske Bank filialer i lokalområdet.

Herefter behandlede dagsordenen således:

1. Forslag fra bestyrelsen:

- a) **Endelig vedtagelse af Vedtægtsændring: §§ 7, 10 og 17; div. ajourføring, som er foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling, april 2005**

Ændringsforsalget til foreningens vedtægter §§ 7,10 og 17 lyder i det hele således:

§ 7 stk. 2 ændres til:

Stk.2: Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 3 og 8-11 inkl., ved tvangssalg dog med ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6b.

Stk.3: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4a.

Nuværende § 7 stk. 3 bliver herefter § 7 stk. 4

§ 10 stk. 7 ændres til:

Ved overdragelse af andel til andre end nuværende andelshavere erlægger køberen til foreningen et overtagelsesgebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

§ 10 stk. 8 ændres til:

Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt efter tidligere regler garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

§ 17 stk. 2 tilføjes nyt 2. punktum:

Administrator er bemyndiget til i enhver henseende for foreningen at meddele alle relevante oplysninger/tilkendegivelser, som foreningen har pligt/ret til at oplyse på baggrund af lov om andelsboligforeninger, vedrørende pant/udlæg i andelsboliger m.v.

Administrator oplyste:

Forslaget om vedtægtsændring var punkt på dagsorden til den ordinære generalforsamling d. 14. april 2005, hvor punktet blev foreløbigt vedtaget med stemmerne 115 ja og 8 nej. Da der ikke var 2/3 andelshavere tilstede ved generalforsamlingen d. 14/4-05 fremsattes forslaget til mulig endelig vedtagelse på denne generalforsamling. For vedtagelse skulle 2/3 stemme for forslaget.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

180 ja

3 nej

10 blanke

forslaget var dermed **vedtaget** endeligt.

Ajourførte vedtægter eftersendes til alle andelshavere.

- b.1 Udskiftning af tag, herunder udnyttelse af loftetage med sammenlægning opad for 2. salslejligheder i muligt omfang og etablering af nye tagboliger + omdisponering af kælder rum (i forbindelse med samtidig inddragelse af alle loftrum),
jfr. Vedhæftede beskrivelse af projekt med økonomital: Nyhedsbrev, Tagprojekt AST.
Samlet projektsum, efter licitation, ca.**

tag	kr. 25.080.350
tag- boligdel	<u>kr. 66.546.150</u>
i alt	<u>kr. 91.126.500</u>

**og denne projektsum opnås finansieret endeligt via salg af nye bolig m²
(sammenlægning/nye tagboliger) til andelshavere.**

Jesper Strunge Jensen: orienterede om hvad der er gjort siden man valgte at gå i gang med at undersøge mulighed for tagprojektet: hvor er vi nu og hvilke konsekvenser er der omkring tagprojektet. Projektet gik i gang p.g.a. tagenes tilstand, tagbelægningen er fortsat under forfald, og man vil ikke være godt stillet ved en renovering af tagene, der er kraftig nedbrud omkring specielt de kritiske områder på tagene og man har en understrygning, hvor det vil være svært at konstatere, om der vil kom-

me yderligere utætheder over pulterrum, som ikke er direkte tilgængelige. J.S.J. påpegede at han aldrig selv kunne drømme om at lappe på et tag i en sådan stand. Bestyrelsen tog sidste år beslutning om at sætte projektet i gang og indhente tilbud dels på ren tagudskiftning og på kombineret tagudskiftning og nye tagboliger. En entreprenør har kalkuleret priserne, som er holdbare. Projektet er så langt, at der kan søges om byggetilladelse. Københavns Kommune vil kunne give en sådan tilladelse i løbet af få dage. Projektet har været sat i licitation, der var 5 tilbudsgivere, hvoraf 1 firma har været klart dominerende indenfor området tagprojekter, og dette firma viste sig også at være det billigste. Der har været afholdt 4 beboermøder, hvor mange gode spørgsmål er stillet og J.S.J. håber dermed alle er godt orienteret, når der skal tages stilling i dag.

Ren tagudskiftning koster godt 31 mill. kr. og medfører nyt tag, undertag og udskiftning af tagrender.

Tagudskiftning med tagboliger: Nye boliger kan etableres til kr. 14.000,00 pr. m² hvilket svarer til 70% af markedsprisen, hvilket vil betyde, at man vil have meget salgbare lejligheder. Lejlighederne kan sælges til langt under, hvad nye andelsboliger normalt kan. Herudover får AST udgifterne til nyt tag dækket.

Strunge Jensen fortalte, at han har været med til at udføre meget rådgivning til værdiskabende projekter også for erhvervslivet, men at dette projekt nok er det, der har den største værdiskabelse både på kort og lang sigt. Man vil få kvalitetsandelsboliger med variation. Der er forståelse for, at folk har problemer med at skulle undvære loftrum, men Strunge Jensen mente, at de positive sider er langt større end de negative sider.

Lykke Hansen: Bliver der flere parkeringspladser, det er umuligt at komme til p.g.a. campingvogne, biler og andet.

Jesper Strunge Jensen: Der er ingen planer om udvidelse af parkeringspladser, dette er et andet projekt.

Søren Keller Larsen: Har man sikret sig, at projektet fra bygherres side ikke bliver dyrere end forventet?

Jesper Strunge Jensen: Budget er udfærdiget på basis af tilbud, der er afgivet fra entreprenør, dette tilbud er fast og kan ikke ændres af entreprenør. I budgettet er afsat 10% til uforudsete udgifter, hvilket må siges at være et stort beløb. Det udfærdigede budget er et absolut max. beløb.

Peter Hallberg: bemærkede til Lykke Hansen om parkering: Københavns Kommune har ikke forlangt, at der etableres yderligere parkeringspladser.

Line Wedfall: hvor mange tagboliger skal være solgt, inden man går i gang?

Peter Hallberg: Inden vi går i gang skal alle 2. sals lejligheder forespørges, om de ønsker sammenlægning, det er 1. prioritet. Herefter kan der etableres nye lejligheder, der sendes besked til venteliste eller interesserede kan melde sig.

Janne Sommer: Er der lavet rentefølsomhedsberegninger? Er der lavet beregninger på hvad det betyder for huslejen, hvis der sker en rentestigning? Bliver ejendommen kr. 91 mill. mere værd når projektet er færdigudført? Kan være sikker på, at man får lov at lave tagterrasse som 2. sals opbygger?

Jesper Strunge Jensen: Der er ikke valgt nogen risikabel lånetype. Københavns Kommune har afgivet principiel godkendelse til etablering af tagterrasser, eneste hindring skulle være, at konstruktionen over lejligheden ikke vil kunne bære en tagterrasse.

Ole Fischer: Med hensyn til spørgsmålet omkring rentefølsomhed kan det tilføjes, at projektet er baseret på 3 etaper, hvor man færdiggør en ejendom ad gangen, sælger den og får penge i "kassen".

Låneform afgøres først, når projektet går i gang, der er endnu ikke taget stilling til hvilken form for finansiering, der skal vælges, idet der sker så stor udvikling i renterne, at først på tidspunktet for lånebehov afgøres det, hvad der er mest fordelagtigt: evt. byggelån, der er billigere end kreditforeningslån. Der vil ikke være en rentefølsomhed, der er så risikabel, at projektet falder. Forbedringsværdien på kr. 91 mill. vil næsten være indtjent, når de nye bolig m² bliver solgt til de budgetterede tal + forbedringer ved kvistvinduer og tag. Hvis man vælger projektet ren tagudskiftning, vil størstedelen af udgiften kun være vedligeholdelse.

Martin Vinterberg: Havde lavet en udregning, der viste at hvis man køber en andelslejlighed på 85 m² til kr. 1,2 mill., vil udgiften til husleje samt lån i bank beløbe sig til kr. 7.800,00 månedligt, hvilket svarer til en andelslejlighed i Amager Strandpark. M.V. ønskede at få belyst, hvem målgruppen til disse lejligheder er?

Jesper Strunge Jensen: lejlighederne henvender sig til købestærke kunder. Efter J.S.J. regnestykke vil udgiften ligge et godt stykke under kr. 7.000,00 månedligt, her er forudsat at køber ikke selv har nogen kapital.

Peter Hallberg: Opgørelse af salgspris

Man kan sige, at der principielt er to måder at opgøre en salgspris på:

- Lavt indskud og høj boligafgift (den måde private entreprenører finansierer på)
- Højt indskud og lav boligafgift (den måde AST finansierer på)

Lavt indskud og høj boligafgift er det mest normale, når man læser de forskellige tilbud i aviserne. Det er tilbud fra private entreprenører, hvis formål det er at tjene penge på at bygge andelsboliger.

Vores formål har ikke været at tjene penge på projektet. Det har været vigtigt for os, at alle andelshavere også fremover har samme boligafgift og samme andelsværdi. Der skal ikke være forskel på, om man bor på 3. sal eller i stuen. Derfor har vi valgt modellen med et højt indskud og en lav boligafgift.

Man kan sige, at med ændringen af andelsboligloven, således at andelshaver nu kan låne med pant i lejligheden, har andelshaver lettere ved selv at finansiere etableringen og endvidere udnytte rentefordelen ved at optage lån – foreningen har ikke nogen skattefordel ved at optage lån, vi kan ikke trække renten fra i skat.

Den lave boligafgift og det høje indskud tilgodeser andelshaveren med en bedre opsparing. Den enkelte andelshaver kan selv vælge låneform og afdragshastighed i forhold til, hvad der passer bedst ind i den enkeltes økonomi.

Hvis man køber en andelslejlighed via Sjælsøgruppen eller andre man ser i aviserne er det ofte med en meget høj boligafgift og denne boligafgift vil fortsætte de næste 100 år. I AST's tilfælde kan man tilpasse sin privatøkonomi i forhold til hvad der passer bedst ind i situationen.

Peter Bek Hansen: Det er oplyst af Strunge Jensen, at taget intet er værd. P.B.H. stillede på den ordinære generalforsamling spørgsmål til regnskabet omkring vedligeholdelse af taget, idet en sådan udgift ikke fremgik af regnskabet trods det, at der i et nyhedsbrev var skrevet, at der var brugt rigtig mange penge på vedligeholdelse af tag. Peter Hallberg medgav på den ordinære generalforsamling, at der ikke var brugt penge derpå de sidste 4 år. P.B.H. synes sandheden omgås lemfældigt. Hvorfor har man ikke fremført en 3. mulighed: **reparation af tag?**

Peter Bek Hansen ønskede fremlagt bevis fra Københavns Kommune på tilladelse til at spørre flugtvejene op over loftet.

P.B.H. ønskede at Peter Hallberg tilkendegiver, at det er et ømfindigt punkt, at man fratager loftrum fra andelshavere og i stedet giver et kælderrum, som man har i forvejen, mange er utrygge, P.B.H. bad Peter Hallberg udvise forståelse herfor.

Jesper Strunge Jensen: vedrørende tagets tilstand kan man altid diskutere, hvornår en løbetid er slut, efter S.J. betragtning er løbetiden slut, der er accelererende nedbrydning og S.J. mener ikke, det er værd at bruge yderligere penge på reparation.

Brandforhold er forelagt Københavns Kommune, gang over loftet er **ingen** flugtvej. I brandmæssig henseende har gangen ingen betydning. Den brandbelastning der p.t. er på loftrum er betydelig større end den, der vil komme ved gennemførelse af tagboligprojektet.

Peter Hallberg: Som svar på Peter Bek Hansens spørgsmål omkring udgifter til vedligeholdelse af tag havde P.H. følgende kommentarer: Det blev på den ordinære generalforsamling sagt, at der ikke var brugt enorme summer de sidste mange år på taget fordi bestyrelsen har vidst, at man på et tidspunkt ville være nød til at skifte tagene på denne ene eller anden måde. De sidste 5-6 år er der brugt over kr. 100.000,00 pr. år i gennemsnit på reparation af tagene. For nylig har lifte været opsat for at reparere kraftige skader på tagene.

Peter Hallberg gav derpå følgende orientering om tagprojektet:

Som nævnt i min beretning på den ordinære generalforsamling den 14. april i år, har vi lagt et stort arbejde med forberedelsen af denne ekstraordinære generalforsamling med forslag om tagboliger og udskiftning af tag.

Arbejdet startede for godt 2 år siden med en foreløbig deadline på den ekstraordinære generalforsamling i september i fjor, hvor generalforsamlingen vedtog at starte projektet, således at vi kunne få et reelt grundlag at vurdere ud fra.

Siden den ekstraordinære generalforsamling i september 04 har vi udsendt flere nyhedsbreve og afholdt 4 info-møder om tagprojektet. Her har alle interesserede beboere kunnet få svar på næsten alt direkte fra enten arkitekten, den rådgivende ingeniør eller bestyrelsen. Alle spørgsmål og svar er efterfølgende rundsendt til beboerne i Nyhedsbreve. Man kan sige, at alle har haft rig mulighed for at sætte sig grundigt ind i projektet op til i dag.

Der har været en stor spørgelyst – og tak for det. Projektet er blevet hudflettet og alt er vendt og drejet og beskrevet.

Kulminationen af alle forberedelserne er denne ekstraordinære generalforsamling, hvor vi skal tage stilling til, om foreningen skal etablere tagboliger eller foretage en ren tagudskiftning.

Kort fortalt står valget mellem at få et nyt og næsten gratis tag mod etablering af tagboliger, eller om vi skal vælge en ren tagudskiftning med dertil hørende væsentlig boligafgiftsforhøjelse til følge.

Strunge Jensen har netop beskrevet den tekniske side af sagen, så den vil jeg ikke komme nærmere ind på.

Jeg vil heller ikke trætte jer med en nøje gennemgang af den økonomiske side, for den har I alle haft mulighed for selv at studere nærmere i Nyhedsbrevene. Men I er naturligvis velkommen til at spørge løs om økonomien senere.

Økonomi ved ren tagudskiftning

Kort fortalt koster en ren tagudskiftning godt 31 mio.kr.

Dette skal finansieres med et kreditforeningslån og månedlig udgift skal fordeles i forhold til sædvanlig fordelingsnøgle.

Fordelt på 26.643 m² giver det en anslået forhøjelse af boligafgiften på 20,5 %.

Forhøjelsen for tagudskiftningen udgør ca. 450 kr. pr. måned for en lejlighed på 56 m² afhængigt af lånekursen på tidspunktet for låneoptagelse.

Den rene tagudskiftning vil være at betragte som vedligeholdelse, hvor andelsværdien vil falde med låneoptagelsen og kun langsomt stige igen - i takt med afdragene – over 30 år.

Økonomi ved tagudskiftning med tagboliger

Kort fortalt er der en nettoindtægt på 5,7 mio.kr. for boligforeningen ved at udskifte taget mod at sælge de fælles etagemeter på taget.

Selve tagudskiftningen vil være delvis vedligeholdelse og delvis forbedring, idet dele af tagkonstruktionen forbedres og taget isoleres.

Tagboligdelen betragtes som 100 % forbedring.

Finansieringen af byggeudgiften forventer vi at foretage via en kassekredit i banken og ikke ved at optage et kreditforeningslån. Et kreditforeningslån koster op imod 1 mio.kr. i stempelafgift til staten, og denne udgift sparer vi med kassekrediten. I stedet for vil der påløbe byggerenter i perioden fra vi betaler entreprenøren for udført arbejde og indtil beløbet kan udlignes via indbetalinger eller egne midler.

Andelsværdien falder ikke - tværtimod forventer vi, at andelsværdien vil stige i takt med forbedringen på taget.

Når alle etagemeter på taget er solgt, vil der fremover være en netto indbetaling på ca. 1,6 mio. kr. årligt i indgået boligafgift.

Endelig er der estimeret en årlig varmebesparelse på 15 % ved at taget isoleres.

Fordele og ulemper

Intet varer evigt – heller ikke taget. Strunge Jensen har fortalt om den forfatning vore tage er i, og Poul kan tale med om, hvilke daglige problemer vi har med at holde taget tæt. Med et nyt tag stopper den håbløse kamp mod utætte skotrender, vandskader og fugt på lofterne og de endeløse udgifter med at lappe på det gamle tag.

Tiden er derfor inde til en udskiftning, da udgifterne med at holde taget tæt ikke står mål med fornuf-ten. Spørgsmålet for os og for generalforsamlingen har derfor været, om det var muligt at finansiere en del af tagudskiftning ved at etablere tagboliger. Som projektet er forelagt, kan vi ikke kun finansiere en del – men hele tagudskiftningen.

Efterhånden som projektet har taget form, og der er kommet indhold og substans på bordet, har det vist sig, at projektet giver foreningen en hel del mere, end et nyt tag og en god økonomi.

Vi får en større variation i udbudet af lejligheder i foreningen. Vi giver alle beboere på 2. sal mulighed for at udvide opad uden at inddrage eksisterende boligareal, og vi giver andelshavere mulighed for at købe en ny lejlighed på toppen af Brønshøj til en attraktiv pris.

Vi får isoleret taget og sparer derved op mod 15 % på varmeregningen – det er godt for varmefordelingen i foreningen og det er godt for miljøet, at varmen ikke blot - forsvinder ud - igennem et utæt tag.

Med tagboliger slipper vi for at vedligeholde installationerne på lofterne, vi slipper for duerne, vi slipper for brandfaren, når lofterne ryddes og vi slipper for den klamme og fugtige lugt på loftet.

Disse fordele skal sættes op mod ulemperne, hvor den største naturligvis er, at vi mister vort loftsrums. Der bliver sikkert flere biler, der skal finde plads til parkering. Der er måske nogle, der mener, at det er en ulempe, at der kommer flere lejligheder. Der kommer en udgift til omdisponering af kælderrum og endelig kan det komme på tale at inddrage udlejede kælderrum.

Anvendelse af 1,6 mio. kr. årligt

Sådan er betingelserne. Vi kan ikke både få et nyt og gratis tag – og beholde vores loftsrums. Det er enten eller – ikke både og.

Vi havde forventet et projekt til 100 mio.kr., og vi havde forventet, at udgiften i forhold til en ren tagudskiftning ville reducere vores egen udgift med 2/3.

Vi har fået et projekt til godt 91 mio.kr., der løber rundt og som vi forventer giver et overskud på sigt.

Tiden er inde til at tænke fremad, til at tænke på de muligheder tagboligerne giver for foreningen og for den enkelte andelshaver.

Muligheder der ikke er til stede, såfremt det bliver en ren tagudskiftning. Jeg tænker her på, at foreningen hvert år får 1,6 mio. kr. netto i boligafgift.

Hvad kan foreningen bruge 1,6 mio. kr. til – hvert år? Ja – det er naturligvis et spørgsmål GF skal svare på. Vi har opstillet nogle muligheder. Her kan nævnes, sætte boligafgiften ned, fremskynde renoveringen, etablere vaskerier, etablere nye legepladser, etablere en fælles taglejlighed med gæsteværelser, diverse fornøjelser, når der er gårdfest eller man kan bruge beløbet til at finansiere altaner.

Opsummering af økonomien

Det har været vigtigt for bestyrelsen, at kunne fremlægge et objektivt forslag for generalforsamlingen, hvor alle beløb kan dokumenteres 100 %. Tilbudet fra entreprenøren er stykket op i flere hundrede enhedspriser, der tilsammen udgør den endelige projektsum.

Hensigten har under hele processen været, at foreningen **ikke** skal tjene penge på projektet, men at etablering af tagboliger gerne skulle være med til at finansiere det nye tag.

Jeg kan med sindsro sige, at det projekt foreningen har fået stykket sammen, til fulde lever op til de forventninger, vi havde - og med målet, at etableringen af tagboliger skulle finansiere det nye tag.

Hedegård: Hvilken professionel økonomisk rådgivning har vi i projektet?

Ole Fischer: Den professionelle økonomiske rådgivning sker via administrator, som er i forbindelse med kreditforening, bank o.s.v. og Fischer giver den rådgivning der skal til og har den viden der skal til omkring det.

Hedegård: Det kan undre mig, at nogle stadigvæk betaler af på vindues- og fjernvarmelån når vi taler om professionel rådgivning.

Ole Fischer: Alle kan til enhver tid indfri lånene, dem der betaler hver måned er dem, der ikke ønskedes, at betale/indfri lånet på daværende tidspunkt. Det har været tilkendegivet mange gange i årenes løb fra foreningens side, at man til enhver tid kan indfri lånene.

Med hensyn til at tage det juridiske ansvar omkring pulterrum/loftrum kan det tilføjes, at der ikke er noget ansvar at tage. Folketinget har taget og givet dette ansvar videre til udlejer i boligreguleringsloven § 15a. Hvis man laver tagbolig, kan udlejer/boligforeningen inddrage tagrummene efter nærmere regler. Reglen er ny og derfor er der endnu ingen fast praksis herom.

Steffen Rojahn: Mange usikkerhedsmomenter i tagboligprojektet, alle mister loftrum. Et depotrum kan lejes gennem Shuregaard til kr. 375,00 pr. måned for 1,5m², højde 2,5 m.

Med hensyn til udgifter på taget er der fra 1999-2004 brugt kr. 411.300,00, hvilket svarer til 2,17% af samlede genopretningsudgifter, til sammenligning er der brugt 7-8 mill. kr. på nye radiatorer når året er omme. S.R. udtrykte at man skulle passe på ikke at lade sig forblænde af projektet med tagboliger, som S.R. udtrykte: vi ved hvad vi har, men vi ved ikke hvad vi får.

Steen, Annebergvej 9: Jeg har lagt mærke til at de der beder om ordet, udelukkende har kritiske holdninger, hvilket er positivt, dog kan en smule objektivitet og saglighed godt savnes, når formand, ingeniør og administrator kritiseres. Det er min opfattelse at vi modtager objektiv, dygtig og venlig vejledning fra både bestyrelsen, ingeniør og administrator.

Godt forslag, socialt arrangement, flere boliger og familier i foreningen kan få bedre og større boliger. Steen takkede bestyrelsen for et godt stykke arbejde.

Lisbeth, Aggersvoldvej 2: Takkede også for et godt stykke arbejde. I øvrigt fandt Lisbeth det meget kritisabelt at enkelte beboere har indsamlet fuldmagter hos ældre beboere og ikke været objektiv, er den fulde sandhed fortalt, er der fortalt hvad det indebærer. Blev der fortalt om huslejestigning?

Willy Adolfsson: Fremlagde sit forslag på ny omkring 2/3 flertal. Vedtægterne er fra 1967 på det tidspunkt blev der taget forbehold for, hvis man ville sælge ejendommen, men en udvidelse er der ikke taget højde for. Jeg vil sammenligne en nedlægning (som kræver 2/3 flertal) med en udvidelse og mener derfor også, der skal være kvalificeret flertal her. For foreningen må det også være positivt med et stort flertal frem for et knebent flertal.

Willy Adolfsson mente ikke der skulle være noget i vejen for at forslaget blev stillet, idet indlæg fra Danske Bank heller ikke fremgik af dagsordenen.

Peter Hallberg:

Lad os lige være enige om, at tilbudsprisen er godt 91 mio.kr. og ikke som Adolfsson siger over 100 mio.kr. Jeg ved ikke, hvor Adolfsson får de sidste 9 mio.kr. fra?

I øvrigt skal vi ikke pludselig ud at låne 100 mio. kr., som Adolfsson lægger op til.

Som det fremgår af oversigten, løber projektet over flere år, hvor indbetalinger og udbetalinger vil afgang, hvilket likviditetsbehov, vi skal have dækket.

År 1 bliver lånebehovet alt andet lige maksimalt på 30,5 mio.kr., da det er det beløb, der skal udbetales til entreprenøren.

For samtidigt bliver der indbetalt 32,5 mio.kr., hvorfor der er et overskud det første år på 1,9 mio.kr. Ud af dette beløb skal vi betale eventuelle byggerenter i perioden.

År 2 og år 3 gentager historien sig.

Så lånebehovet hvert år udgør omkring 30 mio.kr., men det er et kortvarigt behov. Når projektet er slut efter 2-3 år, skulle det gerne give overskud.

Jeg formoder, at Adolfsson er imod tagprojektet fremlagt af bestyrelsen, og det er den egentlige grund til hans forslag, for det bliver jo ikke nemmere at vedtage projektet, såfremt der kræves 2/3 dels flertal.

Man kan måske også spørge, om det bliver mere retfærdigt – mere demokratisk – at et mindretal skal bestemme, at vi ikke skal etablere tagboliger?

Eller at et mindretal får lov at bestemme, at vi skal stige i boligafgift, for det bliver konsekvensen, såfremt generalforsamling ikke vedtager tagprojektet.

I øvrigt var det samme forslag til afstemning på den ordinære generalforsamling for mindre end en måned siden, hvor det blev nedstemt.

Så ønsker I tagboliger i foreningen, skal I stemme NEJ til Adolfsson's forslag.

Ole Fischer: Adolfssons punkt om 2/3 flertal har været til afstemning på den ordinære generalforsamling, hvor forslaget faldt. Ifølge vedtægterne kræver tagboligprojektet ikke kvalificeret flertal. Endvidere har ABF standardvedtægter, ”de nyere af dem” indbygget, at hvis en forbedring/en nyskabelse giver en nødvendig boligafgiftsforhøjelse på 25% eller mere så skal man have kvalificeret flertal. Boligministeriets standardvedtægter for andelsboligforeninger har i en tilsvarende § bestemmelse om, at hvis en nyskabelse giver en nødvendig boligafgiftsforhøjelse på 40% eller derover så skal der et kvalificeret flertal til. Her har vi et tagprojekt, der alt andet lige også hvis det bare ”løber en lille smule af sporet” ikke kommer op på en boligafgiftsforhøjelse på nogenlunde eller bare noget der ligner det som standardvedtægterne fra ABF eller boligministeriets normalvedtægt tilsiger, at man skal have kvalificeret flertal til

Bestyrelsen er ikke indstillet på at Adolfssons tema kommer til afstemning og som dirigent følger jeg den af bestyrelsen satte dagsorden, og afstemningsreglerne i foreningens vedtægter skal følges.

Willy Adolfsson: Var stærkt utilfreds med, at forslaget ikke kunne bringes op igen, idet punktet blev bragt op på den ordinære generalforsamling men på et tidspunkt hvor adskillige andelshavere var gået, og da referat fra den ordinære generalforsamling ikke endnu var udsendt har de andelshavere der ikke var tilstede på generalforsamlingen på tidspunkt for punktets behandling ingen kendskab hertil.

Ole Fischer: Til Adolfssons synspunkt omkring, at Danske Bank havde fået taletid, uden at være punkt på dagsordenen kunne O.F. meddele, at der ikke var forslag, der skulle stemmes om i Danske Banks oplæg. O.F. fastholdt at den af Willy Adolfsson ønskede afstemning ikke kunne gennemføres.

Da ingen yderligere ønskede ordet blev forslaget omkring tagboligprojektet sat til afstemning:

124 ja

62 nej

3 blanke

forslaget blev dermed **vedtaget med 2/3 flertal.**

b.2 Såfremt b.1 vedtages bemyndiges hermed bestyrelsen til i samråd med administrator at optage enten nødvendigt byggelån i bank for projektudførelse eller/og i nødvendigt omfang kreditforeningslån (alt med løbetid der fastsættes af bestyrelse og administrator med fast eller variabel for rentning, herunder eventuelt med afdragsfrihed i del af låneperiode) for fuld finansiering af tagprojekt incl. finansieringsudgift. (De nyindrettede bolig m² på loft-etage afhændes i takt med færdiggørelsen heraf, således at salgs provenu i muligt omfang

anvendes for nedbringelse af nævnte byggelån/kreditforeningslån).

Her lægges op til som tidligere omtalt, at bestyrelsen og administrator kan vælge hvilke lånetype, der skal anvendes på tidspunkt for låneoptagelse set udfra, hvilke type lån der viser sig mest fordelagtige.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

**Alle der markerede stemte ja
forslaget** blev dermed **vedtaget**.

Dermed bortfaldt de resterende punkter (c 1-3) i dagsordenen.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref:PR
den 26.05.2005

som dirigent:

Ole Fischer