

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

REFERAT

af

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

År 2004, den 9. september, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 419 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 168 andelshavere (heraf 46 ifølge fuldmagt).

Foreningens næstformand John Strands Petersson tog ordet for at takke og overrække en buket blomster til foreningens formand.

Peter Hallberg har gjort et stort stykke arbejde, gennem de sidste 15 år for AST, heraf de sidste 9 år som formand.

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød herefter velkommen, og takkede for de smukke blomster og præsenterede derefter panelet.

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Erik Wodstrup, Niels Zabel og Horst Salge.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. **Forslag fra bestyrelsen.**

- a) **Ændringsforslag til vedtægternes § 9, som var foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling i april 2004**

Vedtægternes § 9 omformuleres i det hele således:

§ 9 Ønsker en andelshaver af fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i nærværende bestemmelse, til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaver, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med

bytning af bolig, eller til personer med hvem andelshaver er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til søskende til andelshaver, eller til personer der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaver.

- b. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
- c. Til personer, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, uden i forvejen at Være andelshavere i boligforeningen.
- d. Til personer i øvrigt, som indstilles af andelshaver.

På begæring fra andelshaver, der ønsker at overdrage sin andel, har bestyrelsen pligt til at anvise ny andelshaver ad pkt. b og c ovenfor inden 6 uger fra begæringen fra andelshaver derom. I modsat fald er andelshaver berettiget til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse ifølge pkt. d.

Butikstagerne kan frit afstå deres andel med forretning til fortsættelse i samme branche og til en branchekyndig person.

Bestyrelsen skal underrettes om forretningsafståelse inden 14 dage fra afståelse.

Dirigenten oplyste, at dette forslag for endelig vedtagelse kræver 2/3 del flertal af ja/nej stemmer.

Niels Zabel appellerede til, at stemme nej, og til gengæld stemme ja til det forslag formanden endnu ikke har læst op på talerstolen, men som Zabel har uddelt til samtlige beboere i AST.

Niels Zabel fandt det meget betænkeligt, at man ikke på generalforsamlingen er nærmere orienteret om byttereglerne, at de ikke gælder for ejerboliger. Til orientering står der ikke noget i lejeloven om, at man ikke kan bytte med ejerboliger. F.eks. bytte med en anden form for bolig, det kunne været et hus - et sommerhus med helårsstatus, det kunne være en aktielejlighed og meget mere, desuden vil socialt boligbyggeri ikke bytte med os dvs.: vi er mere stavnsbundet, der er kun få andre andelsboligforeninger, vi kan bytte med eller lejet lejlighed hvis udlejer går med til det.

Dirigenten nævnte indledningsvis, at det forslag, der er til afstemning var foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling. Når nu forslaget om vedtægtsændring er til endelig afstemning i aften, så kan der ikke ifølge gældende regler "pilles ved" forslaget, man kan stemme ja eller nej til forslaget, der kan ikke flyttes et komma !

Dirigenten tilføjede, at der er en trykfejl i forslagsteksten, der står under §9 a "boligbytning", der skal stå "bytning" af bolig.

Ole Fischer ville dog knytte en bemærkning til Zabels henvisning til lejeloven: der står i lejelovens § 73, at man har ret til at "bytte med en lejer". Man kan stemme ja eller nej, så derfor ville dirigenten ikke læse Niels Zabels ændringsforslag op.

Niels Zabel mente ikke, at dirigenten havde ret i, at Niels Zabels forslag ikke kunne blive læst op, da det er fremkommet til tiden.

Dirigenten fastholdt sin stillingtagen ud fra almindelig retsregler herom.

Niels Zabel foreslog et nej til forslaget, og at Zabels forslag kom op senere. Det kan ikke være meningen, at alle vores rettigheder bliver taget fra os, og at bestyrelsen kan sidde og forvalte som den vil.

Lykke Hansen forstod ikke, at Zabel ville stemme nej. Zabel har selv børn og det vil også være en fordel, når og hvis hans børn skal bruge en lejlighed. Derudover kan vi samtidig få "de sorte penge" væk.

Willy Adolfsson foreslog, at såfremt forslaget bliver stemt hjem, skal generalforsamlingen henstille til bestyrelsen, at oprette en hjemmeside. hvor man bl.a. vil kunne se AST's ventelister. Vi er en af de største andelsboligforeninger og mangler stadig en hjemmeside, for ikke at tale om vaskeri, men det har været oppe før.

John Jensen bad bestyrelsen eller dirigenten om, at be- eller afkræfte, Zabel's udsagn om begrænset bytteret. Jensen spurgte på den ordinære generalforsamling og fik oplyst fri bytte- adgang. Det ville John Jensen gerne have bekræftet før afstemning.

Ole Fischer bemærkede, at på den ordinære generalforsamling blev henvist til lejeloven, som udtrykker (§ 73) det mindstekrav, der ligger i de almindelige bytteregler. "Bytte" kan også indbefatte andre boliger end lejeboliger, men det kommer an på, om bestyrelsen kan gennemskue/godkende salg/byttepris, for den skal bestyrelsen godkende ved andelsejerskifte.

Morten Beck Olsen bemærkede, at det er muligt, at man kan bytte til nær familie og slægtninge, men da han er jøde og hverken har slægtninge eller familie herovre, vil han have lov til at vælge, hvem han kan sælge til, evt. en af sine nærmeste venner, det kan ikke være rigtigt, at når man har købt den af en af sine venner, at man så ikke kan få lov at sælge lejligheden videre til en af sine bedste venner, så stem nej.

John Jensen syntes det er forkasteligt, at man først bliver bedt om at vedtage noget og så bagefter får stukket reglerne ud, man skal da vide på forhånd, hvad man stemmer om.

Rikke Petersen oplyste, at hun ligesom "jyden" var kommet ind udefra for 5 år siden og har været meget glad for at bo i AST. Det er en stor andelsboligforening med mange muligheder, men hun syntes også, at man lukker mulighederne for mange mennesker, hvis vi kun kan sælge til ventelisterne. Rikke Petersen syntes det skal være muligt for unge studerende at komme ind uden først at have stået på en venteliste.

Peter Hallberg orienterede om, at ifølge foreningens vedtægter, kan man ikke ændre ordlyden af det foreløbigt vedtagne forslag medmindre der er mindst 2/3 af andelshaverne til stede i aften.

Da dette ikke er tilfældet, er det ikke muligt at foreslå de ændringer, Niels Zabel gerne vil have.

Jeg forstår det lidt sådan, at Niels Zabel gerne vil stemme JA til forslaget, hvis ændringsforslagene kommer med.

Jeg mener, det giver jo ikke mening at komme med ændringsforslag, såfremt man alligevel stemmer NEJ. Det ville jo være spildt arbejde.

Det at foreningens vedtægter gør det umuligt at ændre på ordlyden i dag, udelukker jo ikke, at ændringen kan komme med på et senere tidspunkt.

Man kan sige, at Niels Zabel er et ½ år for sent ude, han kunne have foreslået ændringer i april 2004, hvor man godt kunne ændre på ordlyden.

Man kan også vende det om og sige, at Niels Zabel er et ½ år for tidligt ude. Forudsætningen for at tilføje de ændringsforslag Zabel er kommet med er, at forslaget bliver vedtaget i dag, og at man så til den næste ordinære generalforsamling til april 2005, kan foreslå disse ændringer til vedtægterne.

Omkring indholdet i Zabels forslag, vil jeg ikke sige så meget, fordi vi ikke har mulighed for at stemme om det i aften, men det kan da godt være, at man skal udvide muligheden for boligbygning og det kan også godt være, at der skal være mulighed for at udvide kredsen af familiemedlemmer.

Men igen, forudsætningen for at kunne gøre dette, vil være at stemme JA til det forslag, der ligger til afstemning i aften og så til den næste generalforsamling stille det som et ændringsforslag.

Niels Zabel fastholdt sin anbefaling om at stemme nej. Han mener at handlefriheden er reduceret til nul og nix.

Kim Schilling følte sig ikke specielt overrasket over, at der er begrænsninger i forhold til at bytte ejerboliger, det har han hele tiden været klar over, derfor støtter han bestyrelsens forslag.

Skriftlig afstemning

86 ja

79 nej

og forslaget var dermed ikke vedtaget, idet der ikke var det krævede 2/3 flertal

b) Igangsætning af forprojekt vedr.:

- **Udskiftning af tag**
- **Etablering af nye tagboliger**
- **Sammenlægning opad fra 2 sals lejligheder**
- **Omdisponering af kælderrum**
- **herunder afholdelse af licitation.**

John Strands Petersson: på generalforsamlingen i marts måned orienterede bestyrelsen kort om planerne for udskiftning af vores tage og i den forbindelse at indrage loft-rummene til tagboliger. Tagene i AST skal udskiftes, det kommer vi ikke uden om, men tanken ved at etablere tagboliger er: 1. at flere andelshavere får mulighed for at få stør-

re lejligheder 2. at få finansieret en del af udgifterne til de nye tage, derfor har vi haft rådgivende ingeniørfirma Strunge Jensen til at ansøge kommunen om de nødvendige forhåndsgodkendelser for et sådan projekt og vi er nu klar til at sætte projektet i gang, såfremt det bliver vedtaget her i aften. Det vi skal stemme om er 2,3 millioner kr. som det vil koste at få udarbejdet tegninger + beskrivelser, så hele projektet kan sendes ud i licitation til en række entreprenører. Derefter kan vi danne os et meget mere præcis billede af de samlede forventede omkostninger for hele projektet, hvilket vil betyde, at vi kan fastsætte den endelige m²- pris for henholdsvis sammenlægning opad og helt ny tagelighed.

Prisen for projekteringen er for følgende projektdele:

1. Udskiftning af tag	kr.	975.000.00
2. tagvinduer og kviste	kr.	280.000.00
3. tageligheder m.v.	kr.	1.045.000.00

Punkt 1 udskiftning af tag: skal under alle omstændigheder afholdes og **punkt 2 og 3**, som til sammen udgør kr. 1.325.000.00 vil såfremt tagprojektet vedtages til april 2005, blive fordelt på de nye m²- etageboliger, der vil derfor ikke blive tale om en boligafgift-forhøjelse.

Omkring altaner skal tilføjes, at i forbindelse med, at AST har ansøgt kommunen om tagboliger har vi samtidig ansøgt om lov til at etablere altaner på gårdsiden, det har Københavns kommune for så vidt indvilget i, men under en række forudsætninger, som vi ikke mener AST kan være tjent med, og vi har derfor klaget over kommunens stillingtagen. Da det ikke er til at sige, hvornår vi får svar på vores klage, har vi besluttet at vente med at sætte et altanprojekt til afstemning, før vi har alle forhold omkring altaner afklaret.

Vi har i aften fornøjelsen at have Jesper Strunge fra Rådgivende Ingeniørfirma Strunge Jensen A/S, og han vil være os behjælpelig med evt. spørgsmål der må være omkring de tekniske forhold m.m. Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at stemme ja til forslaget.

Dirigenten: Dette var bestyrelsens præsentation af forslaget og dirigenten indskød, at vi er ikke nået til det endnu, men næste punkt på dagsordenen omhandler bemyndigelse og stillingtagen til låneoptagning på de 2.3 mil. kr. over 30 år, det er i givet fald en låneafvikling, der går over driften.

Niels Zabel syntes det er mange penge at smide ud af vinduet. 2,3 mil. kr. er for Zabel mange penge. Er der undersøgt en alternativ projekterings-pris, og hvordan har man fundet Strunge Jensen ?

Søren Keller Larsen: Angående prisen på lejlighederne: bliver det andelslejligheder eller ejerlejligheder ?

Lykke Hansen: Er det slet ikke muligt, at vi kan nøjes med nyt tag, skal der være nye tagboliger nu, har vi overvejet hvor mange containere, vi skal have lejet til alt vores skrammel på vores lofttrum, det koster da også mange penge. Lykke Hansen stemmer for nyt tag uden tageligheder.

Leif Nicolaisen hvis vi nu stemmer nej til nye taglejligheder, får det så indflydelse på boligafgiften, vil den så stige ?

Mogens Nielsen: I stedet for at forbedre AST, er vi ved at overbefolke AST og for hvad? For at spare lidt på huslejen med det resultat, at det bliver så træls at bo her, at vi alligevel bliver nød til at flytte et andet sted hen, for at få det som vi gerne vil og det naturligtvis til en større husleje. Man forestiller sig at bygge taglejligheder for at gøre den kommende tagrenovering billigere, fordi man kalkulerer med at nye tilflyttere skal betale denne renovering gennem køb af lejlighederne. Det kunne måske være en god ide, men det betyder samtidig, at flere skal dele cykelstativer - bilparkering - vaskemaskiner - kælderrum - tørrerum, ressourcer, der i forvejen er for lidt af. Er der kælderrum nok, ifølge forslaget vil loftrumene nærmest blive halveret og kan vi undvære tørrelofter? I stedet for at se kortsigtet på, hvad vi kan spare her og nu, og burde vi se fremad og spørge os selv, hvordan vi på længere sigt gerne vil bo. Hvis vi sammenligner os med andre boligforeninger, falder mange for fællesfaciliteter, så det er da lidt fjollet at hver enkelt skal investere i egen vaskemaskine og tørretumbler, når vi fælles kunne købe nogle store maskiner og komme den usunde fugt til livs, som de nu mere eller mindre tilfældige dårligt vedligeholdte installationer giver anledning til.

Allerede nu mangler der plads i kælderen til alles vaskemaskiner, hvilket betyder at mange må have den stående i køkkenet, en løsning der er mere udbredt når flere skal deles om vaskeplads. En begrænset plads som nu også skal bruges til flere tørretumblere når tørreloftet forsvinder. Hvad fællesfaciliteter angår er der mange boligforeninger, der også har et fælles storrum, hvor man kan leje sig ind, når der er behov for at invitere familie og venner til fest. Med bedre faciliteter bliver stedet til et bedre bosted og ikke til en gennemgangslejr, min opfordring er: lad vær med at se kortsigtet på en øjeblikkelig besparelse, som på længere sigt giver mindre glæde ved at bo her og som ikke gør stedet bedre at bo. Derfor er der heller ikke grund til at bruge kr. 2.300.000 på for at undersøge noget vi alligevel ikke vil have.

Morten Bech Olsen ville gerne høre Strunge om på, hvilket grundlag vi har fået godkendelsen fra kommunen, og hvad vil en lejlighed komme til at koste. Bliver det andels- eller ejerlejligheder ?

Niels Zabel ser det som en ekspropriation, idet der i vores lejekontrakt står, at vi har både et loftrum og et kælderrum. Zabel spurgte dirigenten om det er juridisk holdbart, og hvad konsekvensen er heraf ? Endnu engang ville Zabel gerne vide, hvordan AST har fundet Strunge Jensen ?

Ole Fischer: for så vidt angår pulterrum, har lovgiver (i 2002) givet lovhjemmel for: ved nyindretning af boliger i tagetage kan udlejer med (6 ugers) varsel råde over loftrum, hvis der anvises andet anvendeligt rum til samme formål.

John Strands Petersson: Vi har valgt Strunge Jensen, bl.a fordi han er vores faste rådgiver til dagligt. Da vi skulle vælge rådgiver, kontaktede vi 3 forskellige ingeniørfirmaer og Strunge Jensen er sammen med arkitektfirma Thomas Kullegaard A/S valgt til at hjælpe os med den myndighedsbehandling, som er sket til dags dato og det uden beregning. Vi har fået en alternativ pris på de nævnte tal, iflg. kontroltilbudene var de stort set dobbelt så dyre.

Omkring tagboliger så er det andelslejligheder, der skal anlægges på 3 sal, det bliver ikke ejerboliger. Det der er lagt op til, er at de, der bor på 2 sal, kan købe loftrummet over deres lejlighed og bygge opad. Der er forskellige muligheder. Der er også løsningsforslag som ikke er taget med til generalforsamlingen, fordi der er mange muligheder for indretning. Men det er klart, at køber man loftrummet over sin lejlighed, så får man indflydelse på, hvordan indretningen skal se ud.

En ren tagudskiftning ligger i størrelsesorden 30-35 millioner., det er det vi skal betale, og den udgift skal en lejestigning dække og en del af den udgift vil bestyrelsen have, at tagprojektet skal dække. Strands Petersson kunne oplyse, at en anden andelsboligforening har fået lavet tilsvarende projekt og de sparede 2/3 af etableringsudgifterne til nye tage.

Peter Hansen har boet i AST siden 1975, og har oplevet, at AST har haft håndværkere, der har repareret taget og den gang fik vi at vide, at taget trængte og det gjorde det bestemt også. Desværre var det bare sådan, at de håndværkere ikke gjorde det så godt og firmaet gik konkurs. Så hans udgangspunkt er, om man i stedet for at udskifte taget, kunne få nogle kompetente håndværkere til at få det tag til at virke, som vi har nu. Peter Hansen har en lejekontrakt, hvor der står meget tydeligt at til hans lejlighed hører loft- rum nr. 6 og kælderrum nr. 6. Han har kontaktet ABF juridiske afdeling og de har fortalt ham, at man ikke uden videre uden den pågældende lejers samtykke kan fratage lejer, det, der står i en kontrakt.

Niels Zabel udtrykte kritik af administrator og bestyrelse.

Leif Nicolaisen: Hvad vil det koste i lejestigning, hvis vi kun får nye tage. Til Niels Zabel, du skal have lidt mere tillid til dine medmennesker, det er som om du beskylder dem for at være korrupte, og det lyder ikke pænt.

Strunge Jensen oplyste, at han har været AST's rådgiver i de sidste 13 år, og han mener boligforeningen har været rimeligt tilfreds med hans firma. Med hensyn til hvor mange m² der skal bygges til, så har planen været i første omgang at tilbyde 2. sal lejlighederne udvidelsesmuligheder og evt. enkelte nye lejligheder. Det vil medføre, at man kan få større lejligheder og ikke nødvendigvis flere beboere. Med hensyn til myndighedsansøgning, så har Strunge spurgt Københavns kommune ud fra gældende facadecensur om tilladelse til at taglejligheder og altaner på gårdsiden, det er det Strunges undersøgelse er gået ud på, og det er det man har fået lov til, der er ikke lavet konkret byggesagsbehandling.

Torben Kirk: Mange andelshavere opnår sammenlægning af to lejligheder, så det er en god ide at lave større lejligheder op til/ på 2. sal, det gør at beboerne bliver boende længere i AST.

En andelshaver ønskede oplyst, hvilke betingelser kommunen stillede for, at der kunne tillades altaner. Der er mange, der gerne ønsker altan.

Strunge Jensen: Med hensyn til altaner, tillader kommunen under henvisning til gældende facadecensur, kun at altaner bliver meget små. Så AST har klaget kommunens stillingtagen til Naturklagenævnet (som er klageinstans).

John Strands Pettersson: Bestyrelsen arbejder seriøst på altanerne, får vi afslag på "vores klage", vil vi sætte altanprojekt som kommunen vil tillade til afstemning i AST.

Peter Hallberg: Der er flere der har spurgt, hvad sker der, hvis vi stemmer nej i aften. Det betyder jo selvfølgelig, at det eneste vi kan koncentrere os om er udskiftning af tage som koster omkring 35 mil. og det svare ca. til kr. 500,00 i huslejestigning pr. md. for en lejlighed på 55 m².

Flere andelshavere mente ikke, det kan være rigtigt, at bestyrelsen ikke kan oplyse en overslagspris, det burde rådgiver kunne give.

John Strands Petersson: Med hensyn til budget har det ikke kun at gøre med tagprojektet. Strunge Jensen har lavet nogle skitser, som andelshaverne er velkommen til at komme og se på. Det er nogle principskitser. Der er mange forskellige loftrum, dvs. vi kan ikke detailprojektere, for der vil være steder, hvor vi laver helt nye lejligheder, der vil være 2-3 værelses lejligheder til den ene og til den anden side, så hele loftet skal detailprojekteres. Der er utroligt mange muligheder.

Omkring prisen, så har vi en overslagspris men igen, der er utroligt stor forskel på, om vi etablerer 72 nye lejligheder, som alle skal have vand/køkken og toilet, eller om man bygger op med et hul til trappe.

En andelshaver: Hvad med os i stuen og på 1 sal, der ikke kan udvide noget, vi vil meget nødtigt undvære vores kældre og lofter ?

Strunge Jensen: Med hensyn til den samlede økonomi, er et godt bud ca. 10.000 kr. pr. m². Strunge oplyste, at der kommer ændret bygningsreglement den 1.1.2006 med skrappe krav, som kræver reduceret energiforbrug med 25 til 30%, som betingelse for nye bolig m² i tagetage.

En andelshaver: Vi skal bare tage stilling til om vi skal fortsætte med tagprojektering. Vi sidder alle med en masse spørgsmål, og dem kan vi ikke få svar på, hvis vi stemmer nej i dag.

En del andelshavere ville gerne vide, hvad man gør med loftrum, kan AST indrage dem ?

Ole Fischer: Boligforeningen kan lovligt opsigte brugsret til loftrum og anvise andet egnet areal til samme formål (boligreguleringslovens § 15 a).

Willy Adolfsson: Han vil ikke afgive sit loftrum, og hvad med brandvæsenet ?

Peter Hallberg: Willy Adolfsson har sat et opslag op i alle opgangene med en artikel fra ABF bladet. Jeg vil gerne knytte et par kommentarer til artiklens indhold, for umiddelbart ser det for mig ud som om, at WA har misforstået dele af artiklen, når han på den baggrund, foreslår at stemme Nej til bestyrelsens forslag.

Jeg synes, at det er en udmærket artikel fra ABF, der beskriver fordele og ulemper ved forskellige løsningsmodeller vedr. etablering af tagboliger. Hovedparten af artiklen drejer sig om ulemperne ved etablering af ejerboliger.

Jeg er sikker på, at de fleste af de andelshavere der har læst artiklen, kan se, at der er et sammenfald mellem den model vi foreslår og den model artiklens forfatter mener er den bedste. Nemlig at holde sig til andelsboliger.

Vi har i bestyrelsen og med administrator diskuteret mange forskellige modeller. På denne baggrund kom vi ret hurtigt frem til, at udstykning til ejerlejligheder eller salg til investor ikke var en farbar vej for vores forening.

Vi ønsker heller ikke at etablere nye lejligheder og dernæst udleje dem til lejere.

Vi ønsker, at bevare ejendommen som én andelsboligforening.

Det vi foreslår – og det som artiklens forfatter også anbefaler -, er, at etablere tagboliger som andelsboliger.

Dette foreslår vi kan ske, dels ved at 2. sals beboere får mulighed for sammenlægning opad, og dels ved at etablere nye andelslejligheder.

Det er ikke bestyrelsens målsætning, at AST skal tjene kassen på dette projekt. Vi forventer et langt stykke hen af vejen, at projektet bliver udgiftsneutralt for AST. Vi forventer endvidere, at alle andelshavere skal betale samme boligafgift og at andelsværdien bliver ens for alle.

Hvordan regnestykket kommer til at se ud, er for tidligt at sige noget præcist om. Men på plus-siden ved vi, at etablerer vi tagboliger, vil de nye etagemeter blive solgt til andelsværdien og der vil komme en ny, løbende ekstra indbetaling af boligafgift for de nye etagemeter. På minus siden må vi bl.a. påregne øgede driftsudgifter (vand, renovation, varme).

I dette regnestykke må vi ikke glemme, at ender det med en ren tagudskiftning, uden at tagboliger, er der kun et sted at hente pengene, det er hos os selv ved at hæve boligafgiften.

Det skulle gerne være således, at vi til april 2005 har fejlet mange af disse uklarheder af vejen, fordi der på dette tidspunkt har været afholdt licitation. Til den tid skulle vi gerne kunne præsentere GF for nogle reelle priser og kunne opstille reelle regnestykker.

Det vi skal stemme om i aften, er imidlertid ikke om vi skal have tagboliger eller blot udskifte taget til et nyt. Det vi skal stemme om er, at GF bemyndiger bestyrelsen til at optage et 30-årigt lån til afholdelse af de nødvendige udgifter, således at vi kan få de reelle priser langt på bordet.

Hidtil har Strunge Jensen arbejdet gratis for foreningen med et myndighedsprojekt. Det vil sige, at Strunge Jensen uden udgift for foreningen har indhentet de fornødne tilladelser fra kommunen. Naturligvis kan rådgiver ikke i længden arbejde gratis for os, men vi skal da glæde os over, at vi hidtil har sparet ca. ½ million kr.

Ud af de 2,3 mio.kr. udgør taget ca. den ene million, som skal afholdes under alle omstændigheder. Tilbage er ca. 1,3 mio.kr.

I fald tagprojektet ikke vedtages til april, vil de 1,3 mio.kr. være tabt. Såfremt tagprojektet gennemføres, vil de 1,3 mio.kr. skulle betales af de nye tagboliger.

Ydelsen på lånet betales over driften, således at dette i sig selv ikke udløser nogen forhøjelse af boligafgiften.

Det eneste vi skal stemme om i aften, det er iværksættelse af et foreløbigt projekt, der skal munde ud i afholdelse af en licitation, således at vi til april har nogle reelle tal at tage stilling til. Først til april 2005 skal vi bestemme os for, om det hedder ren tagudskiftning eller etablering af tagboliger.

Søren Keller Larsen: Kunne ikke forstå, hvorfor man skal betale for et forprojekt hvis andelshaverne ikke er interesseret i at få taglejligheder, så er det jo spild af penge !

Willy Adolfsson mente at der skal 2/3 flertal til for at vedtage forslaget.

Dirigenten: Nej simpelt flertal er nok.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

100 ja
63 nej
1 blank

Forslaget var dermed vedtaget.

c) Såfremt b vedtages:

Bemyndigelse til bestyrelsen for sammen med administrator at optage nødvendigt 30 årigt **kreditforeningslån** for fuld finansiering af udgifter til forprojekt frem til og med udbud af størrelsesorden **forventet kr. 2.300.000,00 + finansieringsudgifter.**

Da ingen ønskede ordet spurgte Fischer generalforsamlingen om nogle ønskede skriftlig afstemning.

Ingen ønskede skriftlig afstemning-

Afstemning ved håndsoprækning:

80 ja
17 nej

Forslaget var hermed vedtaget.

d) Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen, at bredbåndsnet, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 12. juni 2003 med en forventet anlægsudgift på 3.900.000. + finansieringsudgift, **annulleres.**

Peter Hallberg: I juni 2003 vedtog generalforsamlingen installation af et bredbåndsnet for anslået anlægsudgift 3,9 mio.kr.

Forud herfor og i den mellemliggende tid har signalforeningen arbejdet benhårdt, på at foreningen skulle få det bedste bredbåndsnet i byen.

Det er vi meget taknemmelige for. Der hersker ingen tvivl om, at havde signalforeningen ikke været på banen med ihærdighed og engagement, ville vi aldrig have fået dette tilbud fra TDC.

Signalforeningen har indstillet til de tre bestyrelser i Solbjerg, Aggersvoldhus og AST, at annullere den tidligere beslutning om installation af bredbåndsnet. Og i stedet for anbefalet at vælge TDC's løsningsmodel.

Bestyrelsen har i samråd med signalforeningen og administrator, derfor taget det usædvanlige skridt, at anbefale GF at annullere den tidligere beslutning og i stedet for, anbefale GF at acceptere tilbudet fra TDC.

Kim Schilling Hansen: Det er jo blevet tradition i AST at tale om signalgruppe og bredbånd. Kent Simonsen plejede som formand for signalgruppen at fortælle om, hvor langt man var nået i gruppen. Kent Simonsen er fraflyttet foreningen og jeg har overtaget formandsposten i gruppen. Jeg er dog ikke helt ny i forhold til arbejdet, jeg har været med i opstartfasen og kom så med igen her i foråret, men er løbende blevet orienteret om arbejdet i signalgruppen. Licitationsresultatet var en stor overraskelse for alle i bredbåndsudvalget: budene var af sådan en karakter, at gruppen ikke mente man kunne anbefale nogle af dem. Det er derfor vi nu står og skal stemme om at annullere vedtagelsen derom i 2003. Det er fordi vi kunne se, at udgifter til etablering af bredbånd, sådan som vi havde forestillet os det og sådan som vores vejledende ingeniørfirma havde forestillet sig det, ville blive for omkostningsfuldt. Det tilbud, som vi har fået fra TDC på WEBNET via vores eksisterende kabelnet installation, det var ikke noget, der var på markedet for 3½ år siden, da vi startede udvalgsarbejdet. Det store arbejde med licitation er ikke spildt arbejde, for i kraft af det arbejde har vi nu fået et tilbud fra TDC. Vi binder os kun for en uopsigelsesperiode på 2 år, og skulle vi blive utilfredse med det vi får, så har vi stadig licitationsmaterialet liggende som med nogle opdateringer kan anvendes. Den løsning som TDC tilbyder os indebærer at vi får bredbånd via vores kabeltv, der er også mulighed for at vi kan tilpasse vores tv pakker i en stor og lille pakke og som noget nyt en mellempakke (se vedhæftede prisliste for TDC WEBNET) Derudover tilbyder TDC IP- telefoni og det vil igen give os nogle muligheder, når vi har bredbåndet. Det vi ser som en ulempe er bindingsperioden på 2 år. Der sker meget på dette marked i løbet af bare et par år. Telefon er nok den største hæmsko ved denne aftale, det er noget dyrere end det tilbudte i licitationen, og der er ikke frit valg, hvem vi vil have til at levere telefoni og internet. Derudover er der også lidt mindre kapacitet på de løsninger, som er tilbudt fra TDC. Men alt i alt vil signalgruppen anbefale generalforsamlingen at stemme ja til forslaget.

Kirk: Vil det blive et problem, hvis der er mange, der samtidig overbelaster nettet, og hvad gør TDC ved det ?

Niels Zabel: Der er efterhånden flere store lejligheder som har 2 antennestik, hvorfor skal de betale for 2 signaler, når det kun er 1 husstand ?

Martin Nielsen: Det modtagne tilbud fra TDC er nok rimeligt, men det kan blive et problem hvis 400 brugere er på nettet samtidig. Der er oplyst, at hver bruger 2 Mbit/s, det vil han gerne have forklaret.

Peter Krogh: TDC har ingen begrænsning, kun en modem begrænsning. Internetforbindelsen er 11 Mbit/s fællesforbindelse. Vi kan bestille mere kapacitet hvis nødvendigt hos TDC, men så koster det også flere penge.

Svar til Niels Zabel, hvis man har sammenlagte lejligheder, kan man afmelde den ene.

Kim Schøndorff fra TDC: Til spørgsmålet om hvis nu 400 mennesker hver skal have 2 Mbit/s, skal vi så have 400 x 2 ? Det skal man ikke have. Ud af 400 boliger er der måske 50%, der vil sige ja tak, så er der måske kun 150 boliger, der vil bruge internetforbindelsen, da nogle også er på arbejde. Så er der måske kun ca. 120 samtidige brugere på nettet. Erfaringsmæssigt: 400 boliger med 11 Mbit/s, de vil få en oplevelse, der ligger et sted mellem 1 Mbit/s og 2 Mbit/s, hvis man vælger stort bredbåndsnet. Der vil komme telefoni på bredbånd det er ved at blive sat i gang, og nok muligt fra årsskiftet 04/05. I mellemtiden har man den mulighed, at man kan beholde den telefoni man har hos TDC med favoritaftale, så får man op til 40 kr. rabat pr. md.

Larsen: Med hensyn til TDC tilbud, er man tvunget til at vælge 1 pakke ?

Lykke Hansen: Ifølge forbrugerstyrelsen er TDC, de der er dyrest og de der har flest klager! Hun syntes dette tilbud er for dyrt i forhold til andre løsninger, hun kender.

Kristian Torb. 23: Når internettet skal køre over TV-kanalerne, kan jeg så fravælge min fastnet telefon?.

Der var flere meningsudvekslinger fra salen både for og imod TDC.

Klaus Andersen TDC : Omkring TV pakker , der er ikke krav om TDC i tilbud, at man skal have TV fra TDC , det er som tidligere, man har lov til at fravælge. Det eneste man kan sige er, at skal man have bredbåndsløsning, så kræver det, at man har 1 tv pakke. Da TDC har langt flest kunder blandt udbyderne, så har man derfor også flest klagesager, men faktisk kun ca. 10% af samtlige klagesager. ! Web-net er et tilbud og ikke en pligt for den enkelte andelshaver.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

119 ja
23nej
7 blank

Forslaget var dermed vedtaget.

- e) Såfremt d) vedtages, anbefaler bestyrelsen, at der tegnes kontrakt med TDC vedr. installation af WebNet, med en forventet installationsudgift på 418.875 kr.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

104 ja
27 nej
6 blank

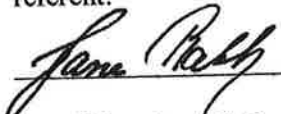
Forslaget var dermed vedtaget.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet. Ikke flere ønskede ordet.

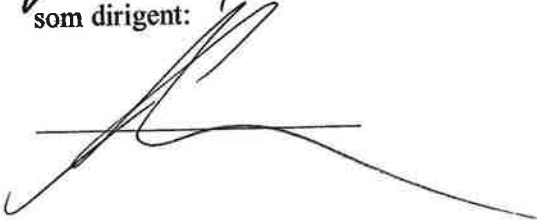
Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen,

København, den 24/9 2004

referent:



som dirigent:



Priser for TDC WEBNET

AST 9/9-2004

Anlægsudgift:	418.875 Kr.	
Oprettelsesgebyr:	0 Kr.	(De første 2 måneder efter idriftsættelsen, ellers 495 Kr.)
Internetforbindelse:	13500 Kr./Mdr.	(11Mb fælles forbindelse - kan opgraderes efter behov)
Standard Bredbånd (512/128):	135 Kr./Mdr.	(79 Kr. TDC Abn. - 56 Kr. bidrag til fælles Internet - forbindelse.)
Stort Bredbånd (2048/512):	255 Kr./Mdr.	(149Kr. TDC Abn. - 106 Kr. bidrag til fælles Internet - forbindelse.)
Stor tv pakke:	156 Kr./Mdr.	
Mellem tv pakke:	98 Kr./Mdr.	
Lille tv pakke:	52 Kr./Mdr.	
Ændring af pakkevalg:	0 Kr.	(De første 2 måneder efter idriftsættelsen)
Telefonabonnement:	102 Kr./Mdr.	
(inkl. Farvorit og særtjenester - beskedsvar, viderestilling mm.)		
Fastnet dag:	21,2 øre/min	
Fastnet aften:	10,6 øre/min	
Udland:	15 %	