

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

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

År 2005, den 14. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 407 andelshavere, var mødt eller repræsenteret ialt 131 andelshavere (heraf 28 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen:

Vi har en lang dagsorden foran os i aften.

Jeg vil indledningsvis bede om, at vi sammen mindes Iben Weidemann, der er afgang ved døden.

Iben Weidemann var medlem af bestyrelsen fra 1996-2002, og udførte et stort arbejde som sekretær med at skrive referat på bestyrelsesmøder samt med at vurdere og sælge lejligheder i foreningen.

De sidste par år brugte Iben mange timer på at gøre haven i Torbenfeldthus hyggelig med nærvær og engagement.

Jeg kom til at holde meget af Iben, der engagerede sig stærkt i foreningens ve og vel med stor viden om kommunens byggesager qua sit arbejde i kommunen.

Iben havde et muntert og smilende væsen; hun var let at begejstre og begejstringen smittede let af på os andre.

Lad os holde 1 minuts stilhed.

TAK

Valg af dirigent

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Reno Nielsen, Kim Schilling Hansen og Miarian Hansen

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning.

Peter Hallberg aflagde følgende:

Årsberetning, 14. april 2005

Beretningen er disponeret med følgende hovedoverskrifter:

Økonomi

- Vedligeholdelse
- Renovering
- Andelskronen

Boligforeningens drift

- Bestyrelsen
- Personalet
- Beboere

Planer for fremtiden

- Budget 2005

Økonomi

I 2004 har vi vedligeholdt ejendommen for ca. 2 mio. kr. Maling af vinduer i Anneberghus har i alt kostet 1.388 t.kr. Alle 3 gårde har nu fået malet vinduerne og der er skiftet til bundlister i aluminium. Næste gang vinduerne skal males bliver i årene 2009 – 2011.

Vi er blevet færdige med at flytte de sidste radiatorer i Sandbygård og Torbenfeldthus. Dette beløb sig til 2.656 t.kr. Vi har udskiftet et antal faldstammer for 562 t.kr. og isoleret lofterne i de 3 porte for 25 t.kr. Alt i alt har vi renoveret for ca. 4 mio.kr. i 2004.

Undervejs har vi omlagt vort lån i ejendommen fra 5 % obligationslån til 3 % lån, hvorved vi sparer ca. 170 t.kr. om året. Vi har optaget nyt lån på 2,3 mio.kr. jf. generalforsamlingens beslutning i september. Afdrag på det nye lån og besparelsen ved konverteringen går næsten lige op.

Udviklingen i andelskronen har været dramatisk. Der kom en årsregulering i maj 2004 på 4 mio.kr. Dengang syntes vi, at det var en ganske pæn stigning. Men så her i slutningen af februar fik vi en ny offentlig vurdering med en stigning på over 50 mio.kr. Dette betyder, at ejendommens værdi er steget fra 94 mio.kr. til 144,5 mio.kr.

Vi har fået foretaget en mæglervurdering af ejendommen. Vurderingen lød på 110 mio.kr. Interessen for at få foretaget en mæglervurdering skyldes en ændring af andelsboligforeningsloven, der trådte i kraft den 1. februar 2005. Ifølge loven kan andelshaver optage lån med pant i sin lejlighed. Lånets størrelse vil afhænge af lejlighedens værdi plus eventuelle forbedringer.

Såfremt mæglervurderingen havde været højere end den offentlige vurdering, kunne vi have overvejet, at skifte opgørelsesprincip. Som det ser ud i dag, kan vi ikke anbefale at gøre det.

Med muligheden for at optage lån med pant i en andelslejlighed, er der åbnet op for, at kreditorer kan inddrive gæld i en andelslejlighed ligesom en ejerbolig. Det kan i yderste konsekvens betyde, at andelshaver bliver tvunget til at sælge sin lejlighed for at kunne betale sin gæld.

Optager en andelshaver lån med pant i lejligheden får det ingen betydning for boligforeningens mulighed for senere at optage lån, da private lån til enhver tid skal vige for lån optaget af boligforeningen.

Boligforeningens drift

Det har på mange måder været et travlt år for bestyrelsen. Der har været ekstra mange opgaver, ekstra mange beslutninger, ekstra mange møder og der har været ekstra mange Nyhedsbreve. Der har været mange deadlines og meget stress.

Vi har holdt EXGF i september, hvor det blev vedtaget, at annullere bredbåndsprojektet til fordel for et tilbud fra TDC. GF godkendte endvidere igangsætning af tagprojektet.

Planlægningen og alle spørgsmålene vedr. tagprojektet har været den primære årsag til det meget ekstra arbejde i år. Men det har også været en spændende og meget lærerig proces.

Den 8. oktober 2004 fejrede vi Torben Jensens 20-års jubilæum. Vi holdt et åbent hus arrangement på ejendomskontoret, hvor mange beboere og håndværkere benyttede lejligheden til at kikke forbi for at ønske Torben tillykke. Også Basta redaktionen kom fordi og tog flotte billeder af begivenheden. Jeg skal hilse fra Torben og sige, at han er klar til de næste 20 år.

Vi har holdt medarbejderudviklingssamtaler – i daglig tale kaldet MUS – med Poul, Torben og Brian. Vi har taget en snak om deres daglige arbejdsopgaver, deres generelle arbejdsforhold og deres fremtidsplaner. Vi vil gerne sikre os, at der er et gensidigt tillidsforhold mellem personalet og bestyrelsen, således at vi sammen kan håndtere de udfordringer, der kommer hen ad vejen.

Under disse samtaler med personalet er det kommet frem, at det er en stor udfordring for de ansatte, at have over 400 ”arbejdsgivere”, der hver især mener at have ret til at sætte personalet i arbejde, når de fælles bede skal klippes, når en pære er gået eller når skraldet hober sig op. Sådan er det naturligvis ikke. Det er inspektør Poul Rasmussens opgave at lede og fordele opgaverne – hvad, hvornår og hvor meget - ikke beboernes.

Det er vigtigt, at alle opgaver i foreningen koordineres, så vi undgår spildtid og kan udføre opgaverne - uden unødvendige omkostninger for foreningen. Vi tilstræber, at foreningen har et højt serviceniveau og personalet sætter da også en ære i at kunne betjene beboerne bedst muligt. Personalet vil gerne hjælpe – men ikke misbruges.

Vi har oplevet en ny modedille i foreningen. Det er opsætning af fyrfadslys eller fakler ved hoveddøren. Udover at det udgør en reel brandfare, soder det også indgangspartiet til. Dette har de pågældende beboere måtte betale udbedringen af.

Der har været brand i en container. Nogle beboere havde smidt grillkul i en container uden at sikre sig, at de var afkølet. Varmeudviklingen var så kraftig, at lysarmaturet smeltede i skuret. Heldigvis var der en årvågen beboer, der fik slukket ilden, inden den bredte sig. Vi slap med skrækken, men det kostede os et nyt lysarmatur og en ny container. Vi går nu de tider i møde, hvor vi kan hygge os med at grille ude i gården – det skulle vi gerne - kunne blive ved med - i mange år fremover.

På sidste GF var der stor talelyst om bestyrelsens håndtering af nabo klager. Resultatet af denne lange snak blev, at GF besluttede at nedsætte et beboerudvalg, der kunne tage sig af disse klager. Der er nu gået et år, og vi må konstatere, at der ikke har været interesse i at deltage i et sådant udvalg.

Planer for fremtiden

Radiator flytningen i Anneberghus har givet anledning til nye udfordringer. I modsætning til de to andre gårde, er der ingen arbejdshøjde i krybekælderen i Anneberghus. Det har betydet, at arbejdet er betydeligt mere krævende end i de to andre gårde. Den manglende højde i krybekælderen har også

gjort, at isolering af kælderdækket ikke kan lade sig gøre i det omfang, vi havde forventet. Vi har bedt Rådgivende ingeniør Strunge Jensen om at undersøge, hvilke muligheder der er for isolering.

Vi forventer at blive færdige med flytning af radiatorer i Anneberghus i år til en samlet pris af 2,8 mio.kr.

Vi er i gang med at opdatere boligforeningens håndbog med henblik på at udsende en ny udgave. I den forbindelse ønsker vi at revidere foreningens husorden, så den bliver mere tidssvarende. Såfremt der er beboere, der har forslag til ændringer i husorden, hører vi gerne om det og gerne på skrift. Når husordenen er revideret skal den godkendes af GF, hvilket vi planlægger kan foregå på den næste ordinære GF i 2006.

Vi er langt fremme med en hjemmeside for foreningen. For dem der ikke måtte vide det, er en hjemmeside en præsentation af boligforeningen på Internettet, hvor man kan gå ind og læse om foreningen. Arbejdet er lagt i hænderne på en beboer, der ganske gratis har tilbudt sin hjælp. Tak for det.

Når hjemmesiden er oppe at køre, vil alle beboere med Internet adgang kunne gå ind og læse alle informationer på hjemmesiden, herunder Håndbogen, Vedtægter, referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, Nyhedsbreve og meget mere.

Vi er nået langt med renoveringen af foreningen. Som det ser ud i dag, kan vi forvente at være færdige om 4-5 år. De store poster er udskiftning af faldstammer og renovering af trappeopgangene. Det vil være naturligt, at renoveringen af disse bygningsdele - i det omfang det er muligt - koordineres med etableringen af tagboliger.

Renoveringen af den sidste del af klimaskærmen – taget - bliver ubetinget den helt store udfordring. I september vedtog GF at afsætte midler til et tagprojekt, således at vi kunne få nogle beløb og et koncept for, hvordan noget sådant kunne forløbe. Det var en klog beslutning, fordi vi nu ved, hvad det kommer til at koste, således at vi den 12. maj i år kan tage endelig stilling til spørgsmålet.

Oprindeligt var det meningen at altaner skulle være en del af tagprojektet. Imidlertid er altaner skilt ud – så der nu er to projekter: Tagprojektet og Altanprojektet. Altanerne blev skilt ud, fordi vi stadigvæk forhandler med kommunen om altanernes udformning og opsætning.

Altanprojektet er ikke glemt – blot udskudt indtil vi har en afklaring med kommunen.

Jeg vil gerne slutte af med at takke alle de beboere, der yder et frivilligt arbejde for foreningen. Jeg vil også gerne takke personalet, administrator, revisor og bestyrelsen for et godt samarbejde.

Beretningen blev godkendt med akklamation.

Bestyrelsen havde inviteret **Klaus Sune Andersen fra TDC**, der oplyste, at i næste uge ville blive omdelt en folder, hvor AST også vil blive tilbudt en mellempakke. Klaus Sune Andersen oplyste, at de første 2 mdr. er det gratis at tilmelde sig, ændring af pakkelsesningen skal ske gennem bestyrelsen eller administrator. – I.P.-Telefoni vil blive mulig om ca. 2 mdr.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2004 med balance pr. 31/12 2004 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2005 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme. (Herunder godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2004).

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2004 kr. 1.181.953.-, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 2.014.925,00 samt genopretningsarbejder for kr. 3.288.534,00 !

Samlede renteudgifter i 2004 (incl. rente på prioritetsgæld) udgjorde i 2004 kr. 1.076.612,00 (imod året før kr. 1.334.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2004 nom. kr. 23.841.937,00 imod ultimo 2003 kr. 23.458.000,00. –

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2003 kr. 15.075.000,00 til ultimo 2004 kr. 16.413.670,00, incl. foreslået overført årsoverskud 2004 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2004 kr. 1.989.892,00.

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2004** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	4.502,68
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	4.622,36
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	4.604,19
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	4.723,87

Oxenbøll: gennemgik også det regnskabet vedhæftede **likviditetsbudget for 2005**, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt forbedring/genopretning i 2005: udgift i alt kr. 3.500.000,00

Almindelig vedligeholdelse er for 2005 indeholdt i budgettet med kr. 1.010.000,00. – Samlet viser budgettet forventet kasseunderskud kr. 122.000,00.

Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Dirigenten konstaterede herefter – efter spørgsmål derom til generalforsamlingen – resultatopgørelsen med balance som godkendt, **incl.** note om indre værdi af andelskapital. Endvidere konstaterede dirigenten det fremlagte likviditetsbudget 2005 samt bestyrelsens forelagte plan for genopretningsarbejder i 2005 med anslået udgiftsramme herfor taget til efterretning af generalforsamlingen (med **forbehold** for afstemningsresultatet ad punkt 3a nedenfor).

(Som aftalt på generalforsamlingen kan det oplyses:

At Realkredit Danmark, 2005 restgæld 22.559.610.- ikke som angivet i regnskabet er 4% men et 3% lån.)

3. Forslag fra bestyrelsen.

- a. **Pr. 1. juli 2005 forhøjes gældende boligafgift med 2%. (inkl. tillæg for vaskemaskine, tørretumbler, altan og ekstra kælderrum).**

Peter Krogh forelagde bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen synes, at AST har et meget flot regnskab, men 2% stigning i boligafgiften skal dække stigningen i ejendomsskatter- vand m.m.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

103 ja

27 nej

forslaget var dermed **vedtaget**.

b. Foreningens gældende vedtægter foreslås ændret/ajourført:

§ 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 incl., ved tvangssalg dog med de 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.

Nugældende **§ 7 stk. 3** bliver herefter § 7 stk. 4

§ 8 stk. 3 tilføjes: ..., dog under respekt af reglerne om venteliste i § 9 stk. 3 nedenfor.

§ 10 stk. 7,

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 tvangs-salg 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.

Ole Fischer oplyste at det meste allerede er gældende, blot ikke i AST's vedtægter og det er derfor forslaget fremsættes. Ændringerne har - bortset fra §8 stk.3, som er afhængig af næste forslag – baggrund i, at fra 1 feb. i år gælder nye regler om andelsboliger spec. f.s.v. angår belåning- pant- udlæg/kreditorforfølgelse. Det er ikke blot ønskeligt, det er nødvendigt, at vedtægterne kommer til at lyde i retning af det, der allerede gælder ifølge lovteksten.

§ 7 stk. 2, det nye i den er, at der også kan ske tvangssalg, og det sker så efter reglerne i den nye andelsboliglov §6b.

§ 7 stk. 3 teksten giver adgang til belåning af andel og at foreningen kan kræve gebyr for afgivelse af erklæring i.h.t. andelsboligloven § 4a. Hver gang en andelshaver f.eks. går i banken for at låne penge, med henblik på at stille andelen til sikkerhed, så får foreningen/administrator, fra banken en A4 side, som boligministeriet har udfærdiget, som skal udfyldes. Kreditor kan ikke få tinglyst sikkerhed i andelen uden at forevise den udfyldte erklæring fra administrator.

§10 stk. 7: Andelshaver skal refundere AST udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, ved salg af andel. Administrator har pligt til nu fra 1 februar, hver gang en andel handles, at kontrollere andelsboligbogen. Det gebyr, der skal betales, skal sælger godtgøre foreningen, ligeledes skal sælger godtgøre foreningen/administrator udgift for at fordele salgsprovenu imellem muligt flere kreditorer,

som har sikkerhed i andelen.

§10 stk. 8: Foreningen skal ikke længere stille garanti for andelshaverlån i banker, men de gamle garantier løber stadig væk i en periode, og administrator sørger for eventuel indfrielse ved salg.

§17 stk.2: hver gang foreningen får en forespørgsel fra en bank, er det hele bestyrelsen, der skal underskrive erklæring over for banken. Administrator har fået generalfuldmagt fra bestyrelsen på at underskrive de relevante erklæringer.

Da forslaget er en vedtægtsændring, skal der kvalificeres (2/3) flertal til for en foreløbig vedtagelse.

Skriftlig afstemning:

1 ugyldig

5 blanke

8 nej

115 ja

og **forslaget** var **foreløbigt vedtaget**, for mulig endelig vedtagelse på kommende generalforsamling, jfr. vedtægterne § 21.2

c. I foreningens gældende vedtægt § 9 foreslås nyt stk. 3:

Såfremt andelslejlighed (herunder for sammenlægning af lejligheder) er overtaget efter 1/7 2005 via foreningens venteliste skal fortrinsret fremover til at overtage andel hvori ventelistanviste m² indgår ved hver senere overgang/overdragelse gives i nedenstående rækkefølge:

- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre, søskende til andelshaver eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
- B. Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, således at den der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig også overgår til ventelisten!
- C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede een gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Gældende § 9 stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

Bestyrelsen v/Frank B.Hansen: når man taler om salg via ventelisten, skal man være opmærksom på, at følgende har højere prioritet end ventelisten: bytning af bolig- overdragelse til familie i lige op og ned, søskende til andelshaver, overdragelse til samlever, som man har boet sammen med i minimum 2 år. Med det i mente betyder ændringen i praksis følgende.:

Taglejligheder og sammenlagte lejligheder hvor del af den sammenlagte lejlighed er solgt via venteliste, skal fremover sælges via venteliste, det gælder dog ikke nye lejligheder som etableres over 2 etager (2 og 3 sal), da her **ikke** er tale om sammenlægning.

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at stemme ja.

Karina Knudsen syntes det lyder kompliceret hvordan skal man administrere en sådan regel?

Niels Zabel syntes ikke om forslaget. Derfor ville han anbefale et nej, og i stedet et ja til hans forslag efterfølgende på dagsordenen. NZ mente, at man nu er kommet sorte penge til livs, hvor andelskronen er steget.

Niels Zabel udtrykte sin kritik af foreningens venteliste-betalingsystem. Bliver ventelistekontoen revideret og har revisor set dokumentation?

Oxenbøll: ja han har revideret og den girokonto står i regnskabet. Oxenbøll syntes ikke, det er et relevant spørgsmål til forslaget.

Efter gentagne spørgsmål fra Niels Zabel tilføjede **OF:** der er fuld kontrol på AST's konti, der er endda så god kontrol at jeg finder Niels Zabels lejeindbetaling på ventelistekontoen!

Villy Adolfsen trak eget ændringsforslag tilbage.

Peter Halberg svarede på spørgsmål fra Karina, at AST måske skal til at lave tagboliger og det er bestyrelsens forslag, at alle tagboliger bliver solgt via venteliste, så hvis man skal have en tagbolig skal man stå på ventelisten, og så er det jo meget naturligt, at når disse lejligheder skal sælges 2 gang at de så også bliver solgt via venteliste, således at vi der bor i andelsboligforeningen har ret til at købe de tagboliger der handles. Da man ikke kan have særregler for nogle lejligheder, så derfor dette forslag fra bestyrelsen.

Flemming Petersen har boet i foreningen i 20 år og er meget glad for at bo her, han har 2 drenge og hans 3 værelses lejlighed er ved at være for lille, han går og overvejer at bytte sin lejlighed med en 2 værelses lejlighed på 2 sal og så købe en taglejlighed til sammenlægning, hvilke muligheder har han så?

Peter Halberg: forstod på Flemming, at han ville bytte med en 2. sals lejlighed. Dem der bor på en 2 sal lejlighed skal ikke stå på venteliste, de har første ret til taglejligheder oven over.

Niels Zabel syntes stadig det er noget rod med forskellige regler.

Niels Zabel mener stadig ikke at have fået svar ad "girokonto". Der står selvfølgelig en status på kontoen ved årsopgørelsen, men hvad der krediteres og hvad der debiteres er der revision på det.

Oxenbøll. Ja.

Skriftlig afstemning:

2 blanke

47 nej

80 ja forslaget blev **ikke** vedtaget.

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

a1) Forslag fra Niels Zabel, Annebergvej 1 st.

Ole Fischers honorar fastsættes til 300.000 kr.

Begrundelse:

Dengang jeg endnu måtte læse kontorreferater så jeg at Vestadministration kunne administrere ejendommen til 417.000 kr. selv indhentede jeg tilbud samme sted på 310.000 kr. Den lokale administrator Søren Hundborg med føling på andelsboligforeninger kan gøre det for 295.000 kr.

Niels Zabel begrundede sit forslag som nævnt. Samtidig spurgte han: – nu hvor vi har alle disse om-prioriteringer- hvad har Fischer virkelig tjent på det. Niels Zabel har talt med en advokat ude på Amager, som har sagt til NZ at han skal gøre noget ved det her.

Ole Fischer: mit salær for konverteringssager, er afhængigt af hvilke lån, der bliver konverteret, men konverterer vi f.eks. 2-3-4 millioner så er OF's honorar typisk i størrelsesorden 5 til 6.000 kr. OF tilføje at man kan indhente mange tilbud "ude i byen" men i bund og grund handler det om at vælge den administrator, der giver den samlede ydelse man har brug for. OF administrerer for lidt under

Kr.1.000 pr. andelslejlighed. I København godkender huslejenævnet til en hver tid ca. 2.200 pr. lejemål. OF. fastslog sit adm. honorar til p.t. p.a. 400.000 kr. for AST: man kan ikke stemme om at nedsætte mit honorar.

Niels Zabel Vestadministration er også et stort velrenommeret firma, og med hensyn til det der kommer lidt senere, kan Niels Zabel ikke forstå kvaliteten af OF's arbejde, når OF også opkræver fremlejeafgift, som der iflg. Zabel ikke er lovhjælp for.

Ole Fischer: Vestadministration udregner deres salær ud fra en skala: alt efter omfang af ønsket administration.

Peter Hallberg: Først og fremmest vil jeg sige, at ifølge foreningens vedtægter § 23 tegnes foreningen af formanden og et bestyrelsesmedlem. Det vil sige, at andre andelshavere ikke har mandat til at indhente tilbud uden om bestyrelsen og generalforsamlingen. Udover at foreningen derved risikerer, at blive økonomisk belastet af dette, giver det også et meget dårligt image ude i byen, hvis der er beboere, der på eget initiativ indhenter tilbud på foreningens vegne, som ikke er et udtryk for et reelt behov for foreningen.

Så det skal man afholde sig fra som andelshaver.

I forbindelse med afholdelsen af GF i 2002 undersøgte vi dels hvad administration af en boligforening som vores indebærer og dels opstillede vi nogle kriterier for, hvad vi mente var forudsætninger for at være administrator i vores forening.

Vi vidste på forhånd, at det største problem ville være, at finde en administrator, der havde erfaring med så store foreninger som vores. Man kan sige, det ville jo være fjollet at vælge én uden erfaring – selv om prisen måske var attraktiv.

De kriterier vi opstillede var bl.a., at administrator

1. Havde lokalkendskab
2. Havde erfaring med store foreninger, dvs. over 400 lejligheder
3. Det skulle være en advokat
4. Der skulle være flere medarbejdere
5. Prisen skulle være fast (så vi kan budgettere efter den)

Vi havde med andre ord nogle forventninger og krav, som skulle opfyldes.

Et af tilbudene kom ganske rigtigt fra firmaet Vestadministration.

Deres tilbud virkede meget professionelt, det var meget uddybende og deres tilbudspris var ved første øjekast tillokkende.

Men firmaet kunne ikke opfylde vores krav. Som navnet måske antyder, var det et Vesterbro-firma og de fleste af deres kunder boede på Vesterbro. De foreninger, de administrerede, havde 1-10 opgange og der var ikke nogen advokat tilknyttet.

Prisen blev dengang opgivet til 320.000 kr., men der var flere såkaldte **faste** ekstraopgaver, der skulle afregnes særskilt for. Der skulle f.eks. betales ekstra for andelsoverdragelser, ekstra for fremlejekontrakter og ekstra for en lange række andre ydelser. Da regnestykket blev gjort op ville vi ikke have sparet noget. Tværtimod.

Det jeg især bemærkede mig var, at vi også skulle have betalt ekstra for advokatbistand, fordi der ikke var tilknyttet en advokat. Han skulle hentes fra gang til gang ude i byen.

Bestyrelsens arbejdsopgaver bliver mere og mere krævende og ansvaret tilsvarende større. Det er derfor godt at vide, at Ole Fischer ikke er længere væk end at tage telefonen – uden at det koster ekstra.

Dengang var konklusionen, at det er ok en gang imellem at kontrollere prisen, men at det ikke er nogen enkel sag at vælge en ny administrator, fordi administrationen af vores forening er en kompliceret sag, hvor man ikke bare kan tage telefonen og bede om et tilbud fra en eller anden tilfældig administrator.

Ole Fischer har været administrator for foreningen i over 30 år. Advokatkonteret kender til alle enkelt-sager, der har været i foreningen. De kender beboerne – og vi kender dem.

I den tid jeg har kendt Ole Fischer, har han været en kompetent administrator med orden i sagerne. Ole Fischer er en god sikkerhed for andelshaverne – og en garant for sobert bestyrelsesarbejde.

Bestyrelsen kan derfor ikke anbefale GF at skifte administrator endsige, forlange at administrator skal udføre arbejdet til en væsentlig lavere pris.

I øvrigt savnede jeg en oplysning i Niels Zabels fremlæggelse af sit forslag. NZ glemte at oplyse, at NZ bruger Søren Hundborg i de sager han kører mod foreningen og mod Ole Fischer.

Niels Zabel: Andelshaver har ret til at indhente tilbud. Og Han forstår ikke hvordan Peter Halberg kommer frem til det han siger, det er ikke rigtigt. Det er dog rigtigt med Advokat Søren Hundborg. NZ er nød til at bruge egen advokat og det finder han tankevækkende.

Niels Zabel: Ole Fischer glemmer også, at han tjener en del penge ved salg af lejligheder .

OF: det jeg tjener ved salg af lejligheder er ikke administration, det er berigtigelse af overdragelsen. Sælger betaler udgiften på kr. 800.00 til administrator.

Skriftlig afstemning:

2 blanke
7 ja
110 nej

Forslaget faldet

5. a.2. Forslag fra Niels Zabel.

Ole Fischer pålægges at tage det juridiske ansvar for fremlejeafgiften, der ikke er lovhjæmmel herfor og de opkrævede ulovlige afgifter tilbagebetales til dem som kræver det. At kalde det præcedens, er ikke juridisk holdbart ved en domstolsafgørelse – spørg andre advokater.

I mit tilfælde er det ekstra groft, idet det er en del af et integreret lejemål hvor bestyrelsen ikke engang tager et ansvar, selv om der er lavet kontrakt og Birgith Dinesen ikke vil flytte trods lovligt varsel.

Niels Zabel. Da Ole Fischer er administrator, har han ansvar for fremlejeafgiften.

OF: Normalt er det ikke her fra talerstolen man skal drøfte enkelt-sager, men Zabel beder selv om det ved at argumentere ud fra en sag, hvor Zabel bliver bistået af sin advokat Hundborg. Jeg ved ikke, hvad advokaten mener, for han har ikke svaret mig tilbage, det er måneder siden jeg har skrevet til ham om fremlejeafgift i AST. Zabel har spurgt nu de seneste 5 år omkring , hvordan og hvorfor AST opkræver fremlejeafgift og Zabel har fået svar herpå!

Den fremlejeafgift, der bliver opkrævet i AST, er 15% af boligafgiften, der bliver opkrævet løbende i den periode der fremudlejes. Det beløb går ikke til administrator, det går ubeskåret i foreningens kas-

se, det dækker at ved fremudleje skal bestyrelsen forud godkende og derefter registrerer administrator fremlejemålet og sørger for opkrævning. Det står i AST's vedtægter, at en andelshaver i AST er en andelshaver, der bor i foreningen og at det er bestyrelsen i samråd med administrator, der fastsætter betingelserne for f.eks. fremleje. Der var oprindeligt indtil 1987 en hjemmel i lejeloven til opkrævning af fremlejeafgift, og dengang blev der betalt fremlejeafgift både når lejere fremudlejede og når andelshavere fremudlejede. Lovgiver fjernede hjemmelen i lejeloven.

Niels Zabel lejer ikke sin bolig ud, men et forretningslokale og det er der ingen lejelovshjemmel til at fremudleje. AST har accepteret at Zabel fremudlejer sin forretning og det sker selvfølgelig også mod fremlejeafgift., og den fremlejekontrakt der er lavet, er hverken lavet af bestyrelsen eller administrator. Det administrator har lavet i relation til Zabel er et tillæg til lejekontrakten der sikrer, at overgår Zabels andelslejlighed til anden andelshaver, så er fremlejer også ude af fremlejemålet .

Camilla Madsen hun fandt det ikke rimeligt at bruge så meget tid på en enkelt sag, og hun kan jo forstå at Niels Zabel selv har gang i en sag med sin advokat, og så syntes Camilla Madsen heller ikke det er rimeligt, at GF skal forholde sig til noget, der er svært at læse og formuleret således at man ikke forstår, hvad det handler om, og hvad med Birgithe Dinesen er hun overhoved indforstået med at hendes navn nævnes. Camilla Madsen: det er vigtigt at deltage i generalforsamlinger, men hun syntes også, at når man er til generalforsamlinger i AST er det lidt langt og lidt trægt, og det er ikke demokratisk at et medlem skal have så meget taletid som Niels Zabel har, og hun kunne tænke sig at sige til Zabel, at hvis du er så utilfreds med at bo her, så bør du flytte. Det er ikke det samme som at sige, at man ikke må komme med forslag, hvis man finder noget urimeligt, men det ser hun ikke i nogle af de forslag vi skal igennem, det er ikke rimeligt. Der er så meget andet vi har brug for at snakke om. Alle vil gerne stille spørgsmål til evt. omkring næste generalforsamling, og hun er ikke ude på fortsat diskussion med Zabel.

Rasmussen Sand.25 ville gerne bakke op om Camilla Madsens indlæg og han vil også sige til Zabel, at gud har skabt ham med 2 ører og 1 mund, og det er der en rigtig god grund til, nu har du brugt din kvote af snak og resten af tiden syntes Rasmussen at Zabel skulle bruge til at lytte.

Niels Zabel: Jeg er kommet i denne forening siden 1954 og mit hjerte banker for foreningen, men vi kan godt gå videre og se bort fra det forslag om fremleje, som der ikke er lov hjemmel for. Men vi går videre til næste punkt, som jeg vil have lov til at kommentere.

OF: konstaterede hermed fremlejeforslaget trukket tilbage.

a3) Forslag fra Niels Zabel om indførelse af ventelister:

Det frie valg bevares hvis handelen indgår i bytte med anden bolig med helårsstatus, samt bevares med retten til frit at vælge hvis man finder en på listen der har været opslået 1 år. En testamentarisk ret respekteres.

Beboere fra andre lister som omfatter de nye kriterier overføres til relevant liste.

Medarbejderes børn kan, hvis de har været ansat i fem år, skrives op på familielisten.

Af respekt for flertallet på generalforsamlingen for ventelister, af respekt for dem der syntes at handlemulighederne bliver for snævre, af respekt for dem som gerne vil kunne bytte til anden bolig end andelslejligheder, af respekt for dem som gerne selv vil have et valg og respekt for dem som gerne vil have familie stående før andrelisten foreslås et ventelistesystem med følgende prioritering:

3 Andelshavere som ønsker sammenlægning.

4 Andelshavere som ønsker byttelejlighed (større, med udgang, mindre, sammenlagt osv.)

5 Børn af andelshavere

6 Familie i lige linje og søskende.

7 Øvrige familie med tætte familieforhold.

8 Ekstern listen.

OF: Zabels forslag er et ændringsforslag til vedtægterne, men af forslaget fremgår det ikke konkret hvad det er i vedtægterne der foreslåes ændret?

Niels Zabel: det er §9!

OF: du taler om testamentarisk ret, det er da ikke §9.

Peter Hallberg vil generalforsamlingen have den korte eller den lange version, GF ønskede den korte. Peter Hallberg anbefalede at stemme nej til forslaget.

Skriftlig afstemning:

8 blanke

8 ja

101 nej forslaget blev **ikke** vedtaget

a4) Forslag fra Niels Zabel angående vaskerier.

I hver gård etableres et vaskeri i så lav højde som muligt.

Forskellige firmaer er villige til at udføre arbejdet uden omkostninger for foreningen, hvis de driver dem over en 10-årig periode, hvorefter AST overtager disse.

Efterhånden som maskinerne i vaskekældrene er nedslidte, frigøres rum, som kunne bruges til cykler og barnevogne.

Peter Halberg Det lader til, at NZ igen har været ude og indhente tilbud på foreningens vegne. Denne gang på vaskerier.

Bestyrelsen har ikke set disse tilbud, og kender derfor ikke de nærmere betingelser.

Det synes jeg, som tidligere nævnt, er meget betænkeligt, for NZ ved udmærket godt, at han ikke har mandat til dette. Alligevel ser vi det gang på gang.

Kan NZ forklare generalforsamlingen, hvorfor han mod bedre viden igen har indhentet et tilbud uden at have tilladelse fra bestyrelsen eller generalforsamlingen til at gøre dette?

Hvad mener I andre, er det ok?

Hvis jeg et øjeblik skal abstrahere fra, at NZ har handlet uden et mandat, er tanken om at etablere vaskerier ikke ny i foreningen.

Vaskerier har før været oppe og vende på generalforsamlingen og bestyrelsen har i nogle år undersøgt forskellige muligheder for at etablere fælles vaskeri i foreningen. Men vi har altså ikke fundet den helt rigtige løsning endnu at kunne præsentere for en generalforsamling.

Der er også rigtig mange forhold at tage stilling til. Forhold, der naturligvis skal præsenteres for en generalforsamling.

I forslaget fra NZ mangler jeg stillingtagen til en lang række vigtige forhold.

Jeg kunne f.eks. godt tænke mig at vide, om NZ har gjort sig nogle overvejelser om, hvor disse vaskerier skal placeres, og hvor store de bliver?

Hvor mange maskiner skal der være plads til?

Får vi indflydelse på, hvordan bygningerne kommer til at se ud?

Betaler vaskeri ejeren for installation af vand og el?

Hvordan skal de drives?

Hvad kommer det til at koste at vaske?

Bliver vaskerierne aflåste, så børnene ikke kan komme ind?

Er vi bundet på hænder og fødder i 10 år af en kontrakt?
Hvem skal vedligeholde maskinerne?
Hvem skal vedligeholde bygningerne?
Hvad sker der efter de 10 år – skal vi så ud og finde et andet sted at få vasket?
Eller er det meningen, at foreningen selv skal drive det videre? Og hvem skal stå for det?
Har NZ i øvrigt gjort sig overvejelser om eventuelle problemstillinger, såfremt der skal etableres en kommerciel virksomhed på foreningens fællesareal?
Hvordan stiller kommunen sig til dette?
Hvordan stiller GF sig til dette?

Bestyrelsen kan ikke anbefale GF at stemme ja til forslaget.

Niels Zabel: kunne ikke se problemer i at have indhentet nogle prisoplysninger, det har enhver lov til, og alle har ret til at indhente tilbud. Og han kan stadig ikke forstå, hvorfor han ikke må se kontorrapporterne.

Villy Adolfsen: fremhævede, at have stillet 2 forslag som har betydning for foreningen, så nu ville han henstille til Zabel om at stoppe, så folk ikke bliver trætte, det kan have betydning for afstemningen, når næste forslag kommer til afstemning.

Niels Zabel ændrede sit forslag til: at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at undersøge de muligheder, der er for at etablere vaskeri.

Afstemning ved håndsoprækning:

2 ja

Resten nej forslaget faldet.

a5) Forslag fra Willy Adolfsen

Vedtægtsændring til § 21 stk. 1 tilføjes:

Dog kan hver andelshaver maksimalt repræsentere en anden andelshaver ved fuldmagt.

(Denne tekst er afskrift af ABF's standardvedtægter § 24 stk. 5)

John Strands Petersson selv om denne tekst er skrevet af efter ABF standardvedtægter, er det ikke nødvendigvis den rigtige for vores forening, det er problematisk at ikke alle kan stemme selv ved afgivelse af fuldmagt. Det ville være dejligt hvis vedtægten vil medføre at flere andelshavere ville komme på generalforsamlingen, men desværre tror JSP ikke, at det er denne effekt den vil få. Sagen er, at hvis man afleverer sin fuldmagt, så afleverer man den til en, som man ved repræsenterer samme synspunkt, så derfor mener JSP ikke det vil ændre afstemningsresultatet, men blot besværliggøre andelshavernes mulighed for at aflevere fuldmagt og dermed egen stemme. Bestyrelsen kan ikke anbefale forslaget.

OF for at forslaget kan blive endeligt vedtaget, skal der være kvalificeret flertal både i aften og næste gang. Det kan ikke endeligt vedtages i aften.

Skriftlig afstemning

5 blanke

21 ja

93 nej forslaget er faldet.

a6) Forslag fra Villy Adolfsen

Vore vedtægter har ikke ved stiftelsen i 1967, eller senere, taget højde for, at foreningen evt. kunne udvides med flere m2 og flere andelshavere.

Vedtægterne i dag omhandler kun regler om evt. salg eller opløsning af foreningen, som kræver $\frac{3}{4}$ flertalsbeslutning iflg. § 21 stk. 3. Ikke om foreningens evt. udvidelse. Det er mig bekendt, at bestyrelsen på den ekstraordinære generalforsamling senere på året, vil kræve simpelt flertalsbeslutning (50% af fremmødte) for vedtagelse af det kommende forslag om udnyttelse af loftarealerne til beboelse.

Jeg mener, at et projekt til over 100 millioner kroner ikke anstændigvis skal afgøres ved simpelt flertal, hvor der iflg. nugældende vedtægter kun behøver at være 10% af samtlige andelshavere (407) til stede.

Derfor foreslår jeg:

Der skal på den kommende ekstraordinære generalforsamling være kvalificeret flertal ($\frac{2}{3}$ af samtlige ja- og nej stemmer) til, for at vedtage forslaget om etablering af evt. taglejligheder i AST.

Willy Adolfsen: man kan ikke kræve, at der møder $\frac{3}{4}$ op, det er jo en vedtægtsændring, og en sådan kan vi ikke nå, derfor laver jeg det som et forslag, hvor vi i dag med almindelig flertal stemmer om næste måned, hvor vi skal afgøre om vi skal lave taglejligheder eller ej, derfor skal der $\frac{2}{3}$ af fremmødte til at vedtage.

En andelshaver ville gerne vide, om bestyrelsens forslag kan vedtages med 50% ikke af de fremmødte men af alle andelshavere?

OF: iflg. vedtægterne gælder i AST, at simpelt flertal skal forstås således, der skal være mindst $\frac{1}{10}$ tilstede og så er det flertallet der bestemmer.

Niels Zabel: eksproprierer i ikke folks loftrum væk, således at man kun har et lille cykelrum tilbage?

OF: lovgiver har lavet ændringer i ejerlejlighedsloven og lejeloven, således at ved etablering af tagboliger, kan udlejer/ejer inddrage loftrum, det er der lovhjemmel til (med/uden kompensation) .

Peter Hansen: Willy Adolfsens forslag handler om en utrolig stor udgift og er gennemgribende for vores andelsboligforening, det er en ændring af antal mennesker og lejligheder, derfor er det rimeligt, at vi skal stemme om det skal ske via kvalificeret flertal eller simpelt flertal. Hvis WAs forslag bliver vedtaget, så ved folk det til næste gang, (det skriver bestyrelsen formodentlig i nyhedsbrevet) så skal man møde op, hvis man vil over de $\frac{2}{3}$ for at stemme det igennem.

Skriftlig afstemning:

1 blank

53 ja

67 nej forslaget er faldet.

6. Valg til bestyrelsen.

a) Valg af formand

Peter Hallberg afgik efter tur og var villig til at modtaget genvalg.

Peter Hallberg (ingen andre blev bragt i forslag), blev **genvalgt** med akklamation.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Peter Krogh og Anne Mønsted afgik efter tur og var villige til at modtage genvalg.

Begge 2 blev **genvalgt** med akklamation.

- c) **Valg af suppleant**
Rikke Salkvist afdår og ønskede ikke genvalg.
Bestyrelsen bragte i forslag som ny suppleant: Kim Schilling
Ingen yderligere blev bragt i forslag.
Kim Schilling blev **valgt** som ny suppleant med akklamation.

Peter Hallberg takkede Rikke Salkvist for sit store arbejde , hun var ikke tilstede men hjemme for at passe den lille.

7. **Valg af revisor.**
Statsaut. revisor **Hans Jørgen Oxenbøll** blev genvalgt med akklamation.
8. **Bestyrelseshonorar for 2005.**
Som foreslået uændret, vedtaget med akklamation.
9. **Eventuelt.**
Ingen ønskede ordet under evt.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: JR
den 20/4 2005

som dirigent:

Ole Fischer