

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 4180 3125079016

R E F E R A T

af

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

År 2013, den 24. september, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrerhjemmet; Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 437 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 99 andelshavere (heraf 14 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen.

Peter Hallberg orienterede omkring tragisk dødsfald sket i Torbenfeldthus, hvor en ung mand er faldet ud af vindue fra 2. sal.

1. Valg af dirigent

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Hanne Kirstein og Frank Hansen.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg fra administrators kontor

Dagsorden:

2. Forslag fra bestyrelsen:

a. valg af bestyrelsesmedlem

Rie Kornum er fratrukket

Peter Hallberg: takkede Rie Kornum for godt arbejde som sekretær og en stor indsats med udfærdigelse af foreningens nye håndbog. Rie Kornum var valgt for 1-årige periode. Nyt bestyrelsesmedlem indtræder i Ries sted og vil således være på valg ved ordinær generalforsamling i april 2014.

Ole Fischer: opfordrede til, at andelshaver meldte sig, så bestyrelsen igen er fuldt bemandet.

Peter Hallberg: meddelte, at såfremt ingen meldte sig til nyt bestyrelsesmedlem, vil bestyrelsen fortsætte med nedsat bemanning indtil ordinær generalforsamling april 2014. **Peter Hallberg** opfordrede også medlemmerne til, at overveje at melde sig til bestyrelsen ved ordinær generalforsamling 2014.

Berit Madsen: p.t. suppleant for Charlotte Blunch meldte sig som muligt medlem af bestyrelsen og opfordrede samtidig til, at flere kvinder melder sig til bestyrelsen.

Peter Hallberg oplyste, at der i gennemsnit afholdes bestyrelsesmøde 1 gang månedligt, dog med undtagelse af juli måned. Herudover afholdes salgsforretninger, hvor bestyrelsesmedlemmer på skift

deltager. **Peter Hallberg** opfordrede til, at forsamlingen valgte **Berit Madsen** som nyt bestyrelsesmedlem.

Berit Madsen blev **valgt** med akklamation.

b. endelig vedtagelse af ændring til vedtægternes § 3 (foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt den 4. april 2013):

Nyt § 3.2: Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1.

Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på hvorefter afregning finder sted som anført i § 10.B.4.

Og som konsekvens af mulig vedtagelse af nævnte:

Hidtidig § 3.2. ændret følgelig til § 3.3.

Ole Fischer oplyste, at forslaget var foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling april 2013 med stemmerne: 100 ja og 2 nej. **Ole Fischer**, oplyste, at forslaget er stillet på baggrund af en banks ønske om ændring af vedtægt, for dermed at kunne yde lån i andel. **Ole Fischer**.

Frank Hansen ønskede betydningen af forslaget uddybet.

Ole Fischer: oplyste, at ufyldstgjort panthaver kan videresælge andelen men har derudover ikke de almindelige rettigheder som andelshaver! Hvis andelen ikke er solgt inden 6 måneders dagen for auktionen overtager AST/bestyrelsen salg af andelen med afregning til andelshaver.

Andelshaver: ønskede forklaring på forskel mellem person og juridisk person.

Ole Fischer oplyste, at en person, er en fysisk person som andelshaver, hvorimod en juridisk person er et selskab, f.eks. en bank.

Ole Fischer gennemførte afstemning ved håndsoprækning

90 ja
1 nej

forslaget var dermed **endeligt vedtaget**.

c. udskiftning af vandværk jfr. bilag 1, vedhæftet indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, til en samlet projektsum, efter licitation, på ca. 17. mio. kr. for alle 3 ejendomme (ekskl. finansieringsudgift m.v.)

d. Såfremt c) vedtages bemyndiges hermed bestyrelsen til i samråd med administrator at optage for projektudførelse i nødvendigt omfang 20-årigt kreditforeningslån (med fast

forrentning for finansiering af vandrørsprojekt inkl. finansieringsudgift) dog maksimalt 12 mio. kr. Låntagning som nævnt kan ske uden forhøjelse af boligafgiften.

Søren Larsen fra A4 arkitekter og ingeniører: præsenterede firmaet og vandrørsprojektet og fortalte om baggrunden for bestyrelsens forslag til udskiftning af vandrørene.

Søren Larsen: oplyste, at A4 arkitekter og ingeniører er et mindre firma med speciale i renovering af boligejendomme, andels- og ejerboliger. Firmaet har erfaring med at gennemføre byggesager medens lejlighederne er beboet.

Søren Larsen oplyste, at nuværende vandrør er galvaniserede stålør. Ved nye installationer bruger man nu rustfri rør eller pex rør. A4 arkitekter og ingeniører anbefaler at der benyttes rustfri rør i AST.

Der er 2 problemer med nuværende rør:

P.g.a. dårlig vandkvalitet bliver rørene indvendigt fyldt med kalk og rust, der sætter sig som belægnin-
ger. Belægningerne river sig løs ved trykstød og sætter sig som propper i rørene, i toiletter og radiato-
rer, og i vandhanerne sætter det sig i filterne, med dårligt vandtryk/tryktab til følge.

Der er punktvisse gennemtærede rør. Store trykstød kan medføre vandskader.

Det er bekosteligt at reparere rørene, og ofte sker der yderligere skader når man reparerer på de gamle rør.

Spørgeskema er udsendt til samtlige beboere, der har været en stor svarprocent. Mange ca. 50 % har problem med vandtryk og/eller vandtemperatur, og eneste løsning er udskiftning af vandrør i hele ejendommen.

Bestyrelsen har forespurgt Teknologisk Institut omkring deres mening. Teknologisk Institut er kommet frem til samme konklusion som A4 arkitekter og ingeniører.

Nye stigestrengene bliver isoleret (lovkrav), hvilket betyder varmebesparelse og vandbesparelse, da ventetiden på henholdsvis koldt og varmt vand reduceres.

Arbejdet udføres af 3 firmaer (nr. 1,2 og 3 v/licitationen i Sandbygård), således udføres arbejdet samtidig i alle 3 gårde til samme forholdsmæssige pris som (billigst) budt på Sandbygård.

Tidsplan:

Sandbygård: kælder oktober - december 2013 og opstart i lejligheder i december 2013 (SA 29, SA31 og SA33 inden jul)

Torbenfeldt-
hus og Anne-

berghus: kælder inden jul og lejligheder opstart januar 2014.

Radiatoranlæg udskiftes ikke, kun vandrør. Der vil i perioder i dagtimerne være slukket for vandet, der sker varsling herom i opgangene.

Til Søren Larsens gennemgang var der bl.a. følgende spørgsmål:

Andelshaver ønskede oplyst, hvorvidt der skal ske udskiftning af rør i tagetagerne?

Søren Larsen: oplyste, at kun rør i "teknikum" skal der sættes ventiler på. Ingen lodrette rør skal skiftes, idet det er pex rør.

Andelshaver: ønskes oplyst håndværkernes daglige arbejdstid.

Søren Larsen: oplyste, at daglig arbejdstid er kl. 07:00 - 16:00. Varighed af arbejdet vil være 2-3 uger pr. opgang alt inkl. Herudover vil ske mangलगennemgang med efterfølgende udbedring af mangler.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorvidt andelshaver opkræves for arbejder, hvor tilgængeligheden er besværlig.

Søren Larsen: oplyste, at andelshaver som udgangspunkt ikke belastes med omkostning. I budget er afsat beløb til uforudsete ekstraomkostninger. Ved ulovligheder eller uhensigtsmæssige arbejder kan det ikke udelukkes, at andelshaver vil blive opkrævet omkostning.

Andelshaver: spurgte, til om udførelse af ekstraarbejder vil ske i samme moment?

Søren Larsen: oplyste, at små ekstraarbejder normalt vil kunne ske samtidig med udskiftning af rør m.m. i lejligheden. Større arbejder vil kunne udføres umiddelbart efter, men det afhænger af håndværkeren, dog må foreningens projekt ikke blive forsinket af ekstraarbejder hos de enkelte andelshavere.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvordan der trækkes rør til lejligheden fra stigestrengene placeret i gang?

Søren Larsen: oplyste, at det er individuelt, men at de typisk løber langs gulv, nogle steder under loft.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvordan afløbsproblem løses?

Søren Larsen: oplyste, at afløbsproblemer ikke er omfattet af vandrørprojektet, men at andelshaver kan få håndværker til at kigge på problemet som ekstraarbejde.

Andelshaver: ønskede afklaring på, hvem der er ansvarlig for opført ulovligheder af tidligere andelshaver?

Ole Fischer: opfordrede andelshaver til at kontakte foreningen herom for konstatering af: hvem er skyld i ulovligheder? Som udgangspunkt er den til enhver tid værende andelshaver ansvarlig for ulovligheder i lejligheden og har risiko herfor.

Søren Larsen: oplyste, at hvis ulovligheder konstateres og omkostningen ikke skal dækkes af foreningen, vil andelshaver blive orienteret herom.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorvidt kælderrum skal tømmes?

Søren Larsen: oplyste, at det i et omfang kan blive aktuelt. Beboermeddelelse vil blive omdelt. Nye rør forsøges lagt uden for kælderrum.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorvidt det er lovligt, at rør lægges i væg?

Søren Larsen: oplyste, at det afhænger af vægtykkelsen. Hvis det kan udfærdiges lovligt, vil det være muligt, men med udgift for andelshaver herfor.

Andelshaver: spurgte til hvilke ekstraarbejder, der kan udføres?

Søren Larsen: oplyste, at blikkenslager, murer, tømrer, maler og elektriker vil være i lejligheden i forbindelse med vandrørprojektet, og som udgangspunkt vil ekstraarbejder, der kan udføres af disse håndværkere kunne aftales.

Søren Larsen: oplyste, at A4 arkitekter kommer i alle lejligheder og registrerer alle rør. Under gennemgangen kan spørgsmål stilles af andelshaver.

Peter Hallberg: oplyste, at ejendomskontoret ligger inde med tegninger ad udvidelse af badeværelse.

Ole Fischer: oplyste, at der foreslås lånoptagelse ca. kr. 12 mio. kr. Foreningen har kontant likviditet ca. 6 mio. kr.

P.t. kan opnås fastforrentet 20 årigt obligationslån kr. 11,5 mio. til årlig ydelse kr. 825.000,00. AST har p.t. lån, der udløber om 3 måneder med ydelse 2,775 mio. kr. årligt. Derfor er en boligafgiftsforhøjelse unødvendig.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorvidt vandrørprojektet vil have indflydelse på andelsværdien.

Ole Fischer: oplyste, at et mindre fald i andelsværdien ikke kan undgås.

Andelshaver: spurgte til, hvorvidt der er håndværkerfradrag.

Ole Fischer: oplyste, at håndværkerfradrag gives til ejere, lejere og andelshavere men ikke til boligforeninger og ejerforeninger. Der kan ikke opnås skattefradrag for den enkelte andelshaver, idet foreningen og ikke andelshaver betaler udgiften. De ekstraarbejder andelshaver betaler for, vil der være skattefradrag for.

Peter Hallberg: oplyste, at det kan blive aktuelt at nedjustere renoveringsbudgettet, idet der heri ikke er taget højde for låneudgift ved nyt lån.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til vandrørprojektet gennemførtes samlet **skriftlig afstemning** om **pkt. 2.c og d.** med følgende resultat:

89 ja
9 nej
1 blank

Forslag c og d var dermed **vedtaget**.

Peter Hallberg: takkede beboer og tidligere bestyrelsesmedlem Erik Wodstrup mange gange for alt det arbejde Erik Wodstrup har udført for foreningen, i den tid Erik Wodstrup har boet i foreningen.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: PR
den 31/10 2013

som dirigent:

Ole Fischer