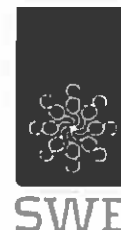


Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K



A/B Skydebanen
Ejd.nr.: 1-460

REFERAT
FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
i Andelsboligforeningen Skydebanen, 1709 København V

Torsdag den 2. oktober 2014, kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Skydebanen, 1709 København V.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i beboerlokalet (på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade), 1709 København V, var dateret den 19. september 2014 og uddelt til medlemmerne den 21. september 2014. Indkaldelsen havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, stemmetæller og referent.
3. Forslag.
- Forslag om endelig vedtagelse af forslag til model for håndtering af forskelle i boligafgift i A/B Skydebanen

Formand Eva Madsen bød velkommen, og der blev gennemført en præsentationsrunde af arbejdsgruppen, bestyrelsesmedlemmer og gæster på generalforsamlingen.

Udover medlemmer af bestyrelsen og arbejdsgruppen deltog Rasmus Juul Nyholm, direktør for Administrationshuset A/S, samt foreningens daglige ejendomsadministrator Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedr. dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent, stemmetæller og referent

Eva Madsen foreslog Rasmus Juul Nyholm valgt som dirigent, og Rikke Zitawi Pedersen blev valgt som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig valget.

Som stemmetællere blev valgt Rikke Sjøgren Hansen og Eva Madsen.

Dirigenten konstaterede, at 212 ud af foreningens 411 medlemmer var repræsenteret, heraf 187 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, i hvilken forbindelse det blev bemærket, at da det fremsatte forslag var foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2014, kunne forslaget i henhold til foreningens vedtægter nu endeligt vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte (inkl. fuldmagter) stemte for forslaget, uanset hvor mange der var fremmødt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt, der giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr. dagsordenens punkt 2 – Forslag

Forslag om endelig vedtagelse af forslag til model for håndtering af forskelle i boligafgift i A/B Skydebanen:

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af arbejdsgruppens forslag til model for håndtering af forskelle i boligafgift i A/B Skydebanen, som blev foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2014. Forslaget er medtaget i sin fulde ordlyd som "bilag" på side 7-10 i dette referat.

Idet forslaget havde været grundigt behandlet på høringsmøde og den forudgående ekstraordinære generalforsamling, var der ikke planlagt endnu en egentlig præsentation af forslaget. Dirigenten forespurgte dog, om der var nogen afklaringsmæssige spørgsmål fra generalforsamlingen, hvilket ikke var tilfældet.

Man gik derfor videre til motivation af forslaget.

Frank Rieneck, der præsenterede sig som repræsentant for veto-gruppen, startede med at motivere imod forslaget.

Fra Franks indledende bemærkninger imod forslaget kan nævnes følgende:

- Der havde, siden man startede med at behandle forholdet omkring forskelle i boligafgift i AB Skydebanen, været en større konflikt omkring de oplæg, der var fremkommet fra bestyrelse og senere arbejdsgruppen. Frank anførte, at grunden til dette var, at referaterne fra de generalforsamlinger og møder, der havde været afholdt omkring forholdet, var meget ensidige. Den fremsatte kritik til bestyrelsens og arbejdsgruppens forslag var alene beskrevet som en "livlig debat" i referaterne, og i det seneste referat fra den ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2014 var kritikken sammenfattet med dertil hørende modargumenter på flere tætskrevne sider. Veto-gruppen følte derfor, at der alene havde været tale om en monolog, og ikke en dialog med bestyrelsen. Bestyrelsen ville ikke høre på veto-gruppen, og da bestyrelsen altid fik så mange fuldmagter, var der ikke mange handlemuligheder for veto-gruppen.
- Med henvisning til Rasmus Juul Nyholms eksempler omkring "forstærkning af problemerne" ved løbende procentstigninger i boligafgiften anførte Frank endvidere, at dette bagudrettet ikke havde den store betydning, idet der alene havde været en årlig 3 % boligafgiftsstigning de seneste 5 år. Da der forud for dette ikke havde været stigninger, men faktisk fald i boligafgiften, svarede de samlede stigninger efter byfornyelsen derfor alene til en samlet gennemsnitlig stigning på lidt over 4 promille.
- Frank anførte endvidere, at det fremsatte forslag var i strid med byfornyelsesloven, idet han havde rådført sig med en medarbejder i kommunen inden for byfornyelsesområdet, som havde oplyst, at der i byfornyelsesloven fandtes en bestemmelse, som kort sagt sagde, at en nedlagt veto var gældende, indtil lejeren fraflyttede lejligheden. Hvis en af vetohaverne gik i retten omkring det fremsatte forslag og vandt, ville han derfor håbe, at bestyrelsen ville blive siddende, så de også kunne få lov til at

rydde op i hele affæren, idet det ville betyde, at forslaget måtte gå om igen. Med henvisning til, at det fremsatte forslag betød en merpris i boligafgift på kr. 100.000 for veto-haverne, håbede han dog stadig på, at man kunne nå at bremse forslaget, inden det blev stemt igennem, og ellers måtte man gå rettens vej.

En andelshaver spurgte Frank, hvorfor han på baggrund af de fremsatte kritikpunkter mod bestyrelsen, arbejdsgruppen og det fremsatte forslag ikke selv havde meldt sig til arbejdsgruppen.

Frank svarede, at han på daværende tidspunkt ikke havde klarhed over de punkter og argumenter, som han fremsatte nu, og at det i øvrigt var gået meget stærkt til generalforsamlingen, da medlemmerne i arbejdsgruppen blev valgt.

Frank anførte endvidere, at han havde forsøgt at lægge op til borgfred med bestyrelsen og arbejdsgruppen, men at de ikke var vendt nærmere tilbage.

Efter Franks indledende bemærkninger imod det fremsatte forslag bad formand Eva Madsen om ordet, idet hun gerne ville svare tilbage på de kritikpunkter, der var blevet fremsat, hvoraf kan nævnes følgende:

- Eva anførte, at flere af de fremsatte bemærkninger var faktisk forkerte. Der havde blandt andet været rig mulighed for at melde sig til arbejdsgruppen, først på den ekstraordinære generalforsamling den 28. oktober 2013, hvor hele forsamlingen kunne melde sig, og hvor der i øvrigt havde været overvældende stor tilslutning til den på generalforsamlingen vedtagne procedure omkring nedsættelse af arbejdsudvalget bestående af 4 "stigere", 4 "faldere", herunder 2 bestyrelsesmedlemmer, hvor den ene skulle være en "stiger" og den anden skulle være "en falder", der skulle arbejde videre med forslaget. Ugen efter generalforsamlingen var der endvidere frafald i gruppen, da et medlem meldte fra, hvorefter bestyrelsen havde skrevet til samtlige andelshavere for at høre, om der var andre, der ville melde sig. 14 dage efter var den eneste, der havde henvendt sig, blevet valgt ind i gruppen.
- I forhold til de mange fuldmagter til hende/bestyrelsen mente Eva, at det kun var positivt, at foreningens medlemmer ville deltage og give deres mening og stemme til kende, da det var almindeligt kendt i foreningen, at der ikke var stort fremmøde på generalforsamlingerne. Eva anførte endvidere, at al erfaring viser, at stemmeafgivelsen sker i henhold til først egen situation dernæst overvejelser om "det fælles gode". De afgivne stemmer var derfor med stor sandsynlighed udtryk for, at størstedelen af foreningens medlemmer netop *ikke* mente, at de gamle forskelle – herunder vetoer - skulle opretholdes udover en passende tid. Afstemningsresultatet skulle derfor ikke ses som udtryk for manglende kendskab til de fremsatte synspunkter fra veto-gruppen, men derimod *uenighed* i synspunkterne fra flertallets side. Eva understregede i øvrigt, at det ikke var bestyrelsens, men arbejdsgruppens forslag, der var fremsat til endelig behandling på generalforsamlingen.
- I forhold til referater af møder og generalforsamlinger anførte Eva, at man særligt efter den seneste ekstraordinære generalforsamling havde skærpet bestræbelserne på at referere så direkte og detaljeret som muligt. Hertil havde man forud for udsendelse bedt om arbejdsgruppens kommentarer til referatet, så man var sikker på, at alt var afspejlet korrekt og nuanceret. Eva måtte derfor på bestyrelsens og arbejdsgruppens vegne afvise, at der ikke var refereret retvisende.

VEND!

Efterfølgende blev ordet givet til Frederikke Larsen, som også gerne ville motivere forslaget som repræsentant for arbejdsgruppen, hvoraf kan nævnes følgende:

- Frederikke var nedtrykt over at høre kritikken omkring processen i arbejdsgruppen. Frederikke var selv med til den meget stormfulde ordinære generalforsamling den 28. oktober 2013, hvor den gennemførte proces blev vedtaget med et overvældende flertal, og hvor der efter hendes opfattelse var en fælles tro på, at det var den bedste vej frem. Arbejdsgruppen havde herefter gjort, hvad de kunne, og hun kunne derfor godt ønske sig, at man kom godt ud på den anden side frem for at bekrige hinanden.
- I forhold til arbejdet i arbejdsgruppen kunne hun oplyse, at der løbende havde været megen uenighed, men at man særligt på baggrund af forholdene i de oplæg, der også var blevet gennemgået af Rasmus Juul Nyholm på høringsmødet og den seneste ekstraordinære generalforsamling, havde fået et andet overblik over problemstillingen og derfor en anden opfattelse af, hvad der var mest hensigtsmæssigt for foreningen. Arbejdsgruppen var på den baggrund nået frem til, at man ikke kunne opretholde de nuværende forskelle, hvorfor man fremefter havde lagt vægt på, hvordan man så kunne lave en fornuftig overgang. Desværre havde man i den forbindelse ikke længere kunne opretholde som højeste kontekst, at der ikke under nogen omstændigheder måtte være andelshavere, der af økonomiske årsager ikke længere kunne blive i foreningen. I stedet havde man måttet lægge vægt på sammenlignelighed og forudsigelighed, mens man samtidigt strakte sig til det yderste for at sikre alle ved et langt indfasningsforløb.

Til Frederikkens bemærkninger kunne Rasmus Juul Nyholm tilføje, at en af de væsentligste grunde til den problemstilling, som man stod over for i dag, netop var, at man tidligere havde taget væsentlige sociale hensyn til foreningens medlemmer og deraf ført en boligafgiftspolitik, som gjorde, at forholdene kom til at se ud som i dag.

I forhold til den nævnte sammenlignelighed anførte en andelshaver, at lejlighederne stadig ikke var ens, idet veto-gruppen ikke havde fået køkken og bad i forbindelse med byfomyelsen, og derfor skulle der ikke betales den samme boligafgift for en lejlighed med og en lejlighed uden køkken og bad.

Rasmus Juul Nyholm forklarede hertil, at foreningens lejligheder aldrig ville blive ens, idet der f.eks. også altid ville være forskel i forhold til beliggenhed til gade og larm, fællesarealer og lignende samt forskelle i de lejligheder, der var blevet byfornyset, men også senere havde krævet en indvendig totalistsættelse. Ligeledes var nytteværdien af fællesprojekter som renovering af tag, opgange og lignende også meget forskellig fra lejlighed til lejlighed. Over tid jævnedes forskelle i leverancer sig imidlertid, da deres værdi faldt som følge af almindelig forringelse.

En andelshaver ville efterfølgende gerne udtrykke en stor anerkendelse til det forhold, at der havde været nedsat en arbejdsgruppe og til gruppens store arbejdsindsats.

Frank tilsluttede sig den store anerkendelse til arbejdsgruppen. Frank mente dog blot, at det var påfaldende, at arbejdsgruppens forslag stort set var det samme som det forslag, bestyrelsen oprindeligt havde stillet på den første generalforsamling den 28. oktober 2013 (ref.: det oprindeligt fremsatte forslag havde bestyrelsen efterfølgende erstattet af forslag om nedsættelse af arbejdsgruppen forud for den ekstraordinære generalforsamling den 28. oktober for at

imødekomme tilkendegivelserne på det beboermøde, som bestyrelsen afholdt til vurdering af det oprindeligt udsendte forslag).

Frederikke fra arbejdsgruppen ville gerne straks kommentere på og afvise de antydninger, der lå i dette. Forslaget til afstemning var arbejdsgruppens forslag, som var baseret på gruppens arbejde med at finde de historiske årsager til forskellene, og derefter gruppens stillingtagen til at genetablere lighed mellem andelshaverne. Når arbejdsgruppens forslag lignede bestyrelsens oprindelige forslag, skyldtes det altså, at arbejdsgruppen kom til samme konklusion som bestyrelsen – at forskellene skal fjernes.

Frank gentog sin indvending omkring byfornyelsesloven og fratagelse af veto retten, som han mente var i strid med loven. Endvidere anførte Frank, at han var uforstående over for, at arbejdsgruppen på intet tidspunkt havde kontaktet vetogruppen, og at den kritik de var fremkommet med ikke havde medført nogen som helst ændringer i det forslag, der var fremlagt. Han mente ikke, at foreningens medlemmer kendte til vetogruppens side af sagen, og kritiserede derfor, at medlemmerne på den baggrund kunne give fuldmagt til bestyrelsen til at afgive stemme for forslaget.

Frank anførte endvidere, at foreningens rådgiver ikke havde modsagt ham i forhold til hans bemærkning om, at de samlede stigninger efter byfornyelsen alene svarede til en samlet gennemsnitlig stigning på lidt over 4 promille.

Rasmus Juul Nyholm forklarede efterfølgende, at der i forhold til dette var tale om en misforståelse af hans oplæg, idet han understregede at eksemplet i hans oplæg omkring "forstærkning af problemene" ikke var baseret på AB Skydebanen. Der var, som det fremgik af oplægget, tale om et case-eksempel på, hvad der vil ske fremover, hvis man ikke tager fat i problemet nu.

I forhold til det af Frank anførte omkring byfornyelsesloven understregede Rasmus Juul Nyholm endvidere, at han var økonom, og at han ikke havde været inde over de juridiske forhold, som foreningens rådgivere i Sven Westergaards Ejendomsadministration primært havde taget sig af. Hans umiddelbare kommentar til bestemmelsen i byfornyelsesloven var dog, at den ikke var brugbar i dette tilfælde, idet bestemmelsen omhandlede lejere, og idet at det i foreningen var vedtægterne, der gjaldt, i forhold til forslag om ændring af den indbyrdes fordeling af boligafgiften. Hertil kom, at de fleste veto lejligheder var handlet og fraflyttet mange gange.

Herefter ville foreningens formand, Eva Madsen gerne fremsætte nogle korte afsluttende bemærkninger, idet det snart var tid til at gå til afstemning.

Der var blandt andet fremkommet kritik af, at arbejdsgruppen/bestyrelsen ikke havde medtaget Franks forslag på nabohøringen om at lave en udligning af boligafgiften ved en procentuel aftrapning fordelt over alle modellens aftrapningsår frem for ved at aftrappe veto-fradraget med et fast beløb. Franks forslag ville stille de små veto-lejligheder bedre. Som angivet i oplægget til den ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2014 – der ligeledes er gengivet til sidst i dette referat - havde man undersøgt denne mulighed nærmere, men da der kun er 4 små veto lejligheder, og det samtidigt ville betyde en forskel i størrelsesorden 25 kr. om måneden for de pågældende, havde arbejdsgruppen i stedet valgt at fastholde den i forslaget

VEND!



fremsatte model for at reducere risikoen for fejl ved administration og formindskelse af administrationsomkostningerne. Disse fordele ville komme alle til gode.

I forhold til veto-gruppens oplæg til "borgfred" fremsendt til arbejdsgruppen var dette også behandlet og besvaret medio september, hvor man i svaret havde anerkendt de uenigheder, der var, og loyalt og respektfuldt vejledt om handlemulighederne i forhold til at få oplægget behandlet på generalforsamling. Bestyrelsen ville genfremsende svaret til Frank.

Eva håbede derfor generelt, at kommunikationen omkring de fremførte uenigheder fra enkelte andelshavere frem for at arbejde ind i yderligere konflikt kunne rette sig mod opnåelse af overblik og forståelse for problemstillingen og løsninger og fælles grund i den sammenhæng. Forslaget var jo netop udformet så også de, der oplevede sig lovet 30 års veto-værdi, kunne blive imødekommet, idet forslaget arbejder med op til 25 års aktiv veto-værdi. Oplevelsen var derfor, at man var ganske tæt på hinanden, og bestyrelsen ville derfor gentage sin stående invitation af Frank og gruppen til at tage en drøftelse af den mere detaljerede betydning af forslaget, hvis det blev endeligt vedtaget.

En andelshaver ville vide, om man, hvis arbejdsgruppens forslag blev vedtaget, NU kunne regne med de aftaler, der blev indgået med foreningen. Eva svarede, at det jo netop var problemet, at der ikke forelå aftaler med foreningen om udviklingen i boligafgiften. Aftaler forstået som et samlet sæt af betingelser med gyldighed for alle, fremlagt for og vedtaget af et flertal af foreningens medlemmer med afsæt i foreningens vedtægter. Det forelå der med arbejdsgruppens forslag, hvis dette blev vedtaget, og en sådan aftale ville blive en del af foreningens styringsgrundlag og fremadrettede administration.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Imod forslaget stemte 25, 1 stemte blankt, og resten – 186 andelshavere - stemte for forslaget.

Forslaget var herefter endeligt vedtaget med stort flertal i form af 87,7 % stemmer for.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 2. oktober 2014

Som dirigent:

Rasmus Juul Nyholm

Bilag:

- AB Skydebanen – Forslag til håndtering af forskelle i boligafgift (side 7-10)

AB SKYDEBANEN – Forslag til håndtering af forskelle i boligafgift.

Baggrund

Arbejdsgruppen til håndtering af forskelle i boligafgift omdelte d. 15. juni 2014 den model til håndtering af situationen omkring boligafgifter i AB Skydebanen, som gruppen har arbejdet med siden årsskiftet. Bag arbejdsgruppens oplæg til model lå det afgørende valg, at *foreningen indenfor et afgrænset tidsrum skal ligestille boligafgifterne, så vores indbyrdes økonomiske forhold igen matcher andelstankens oprindelige lighedsideal. Vi mener, at foreningen vil trives bedst med overskuelige og sammenlignelige forhold for enhver andelshaver, der bor her nu og fremover.*

Vi mener, at økonomisk ligestilling af alle andelshavere vil være det bedste udgangspunkt, når vi fremover skal vælge retning for foreningen, hvad enten det drejer sig om bygninger, økonomi eller det sociale liv i gaden. Vi foreslår derfor en gradvis ensretning af boligafgifterne, så boligafgifterne er harmoniserede i 2020.

Det har været virkelig vanskeligt at leve op til det ligestillingsideal, vi gerne vil fremme med vores forslag. Der findes ikke noget ideelt valg af model. Vi har valgt at tage mest hensyn til den enkelte beboers mulighed for at kunne indrette sig på sin egen situation."

Arbejdsgruppens model-oplæg blev omdelt i god tid forud for høringsmødet, hvor alle andelshavere kunne få lejlighed til at debattere det fremlagte. Som optakt til høringsmødet tilbød arbejdsgruppen to spørgetimer fordelt på to forskellige dage til de, der måtte have behov for støtte til at finde egen fremtidig boligafgift m.v.

Kun en enkelt andelshaver fremmødte i spørgetimerne, ligesom kun 4 andelshavere ud af foreningens i alt 410 andelshavere fremmødte til nabohøringen. Bestyrelsen har i tiden efter høringen modtaget en enkelt henvendelse til bestyrelses-mailen om hjælp til udregning af fremtidig boligafgift.

Høringsmødet resulterede i en opfordring til arbejdsgruppen om at overveje aftrapning af fradraget til veto-lejligheder i lige store dele over perioden 1. januar 2016- 1. januar 2020 i stedet for – som foreslået - med et fast beløb på kr. 175 pr. måned hver d. 1. januar i modelens aftrapningsperiode (dog en evt. rest pr. 1. januar 2020 uanset, hvor stor denne rest måtte være). Motivationen for opfordringen var, at en aftrapning i lige store dele ville stille de små veto-lejligheder bedre, end det nuværende forslag lægger op til.

Det omdelte model-oplæg samt referat af høringsmødet findes på www.skydebanen.dk, menupunkt Bestyrelsen, forskelle i boligafgift.

Arbejdsgruppen har undersøgt fordele og ulemper ved det fremsatte forslag fra høringsmødet, og da det kun betyder en meget lille fordel (i størrelsesorden kr. 25 pr. måned) for de 4 små veto-lejligheder, der er, har gruppen valgt at prioritere til fordel for, at modellen bliver så simpel at administrere som muligt – hvorfor et fast aftrapningsbeløb foretrækkes - samt, at veto-lejlighederne kommer hurtigst muligt igennem aftrapningen af hensyn til foreningens samlede økonomi.

VEND!

Arbejdsgruppen har derfor indstillet den oprindeligt fremsatte model til bestyrelsen, der hermed indstiller modellen til vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling d. 9. september 2014:

Forslag

Januar 2015 tager vi de første skridt i retning af udligning. Først og fremmest skal vi udjævne de tre boligafgiftsniveauer – de tre trin - der deler foreningen op i tre grupper af opgange med hver sit boligafgiftsniveau. I det første år vil vi således udligne denne specifikke form for skævhed for alle andelshavere – nogle af de, der skal stige, får dog som følge af deres lejligheds ekstraordinære størrelse deres harmonisering vedr. trin delt over to år. Samtidig vil vi på én gang regulere de andelshavere, der i dag betaler mere end gennemsnittet i boligafgift.

Gennemsnittet – altså det beløb pr. kvm pr. år, som vi alle betaler til fra de tre forskellige trin med samtlige de kvadratmetre, der i dag repræsenterer andelshaverne - er den nye grunddyelse. Pr. 31.12.2014 er dette beløb kr. 634 pr. kvm. pr. år.

Vi gør opmærksom på, at grunddyelsen pr. 1. januar 2015 reguleres med 3% if. beslutning på ordinær generalforsamling d. 28. april 2014.

Efter trin-harmoniseringen foresår vi, at lejligheder, der er omfattet af veto (eller i hvert fald ikke betaler svarende til det trin, som lejligheden er beliggende i) får beregnet et fradrag svarende til den værdi, som lejlighedens veto repræsenterer. Fradraget trækkes hver måned fra grunddyelsen og aftrappes med kr. 175 pr. måned pr. år frem til 2020, hvor fradraget helt bortfalder. Det sikrer størst mulig forudsigelighed og giver god tid til, at man kan tage stilling til og indrette sig på sine økonomiske forhold.

De tre niveauer ser i dag således ud (juni 2013-niveau):

AB Skydebanen Øst:

Istedgade 55 - Skydebanegade 1-31 - Sdr. Boulevard 26-30: kr. 615 pr. kvm pr. år

AB Skydebanen Vest:

Istedgade 57-59 - Skydebanegade 2-14: kr. 641 pr. kvm. pr. år

Skydebanegade 16-50 - Sdr. Boulevard 32: kr. 667 pr. kvm. pr. år

Gennemsnittet (beregnet som indtægten fra boligafgift pr. år – kr. 18.872.082 - fordelt på de kvadratmetre, andelshaverne repræsenterer - 29.806 kvm - er (oprundet) 634 pr. kvm pr. år).

Hvor bor du?	1. januar 2015
Du bor i foreningens øst- side og betaler i dag kr. 615 pr. kvm pr år. Du skal betale grundydelsen og stiger derfor med kr. 19 til kr. 634 pr. kvm pr. år. Du er således en andelshaver, der skal <u>stige</u> ved harmonisering vedr. trin	Beløbet kr. 634 er grundydelsen, som alle skal betale pr. kvm. pr. år (se dog ovenfor, hvis din stigning vedr. trin overstiger kr. 175 pr. måned). Hvis din lejlighed er omfattet af veto (veto 1), får du beregnet et fradrag. Fradraget trækkes fra grundydelsen i din boligafgiftsbetaling og aftrappes (bliver mindre) med kr. 175 pr. måned pr. år fra 1. januar 2016, indtil fradraget helt bortfalder – dette sker senest 1. januar 2020.
Du bor i foreningens vest-side og betaler i dag enten kr. 641 eller kr. 667 pr. kvm pr år. Du skal betale grundydelsen og falder derfor med henholdsvis kr. 7 eller kr. 33 til kr. 634 pr. kvm pr. år. Du er således en andelshaver, der skal <u>falde</u> ved harmonisering vedr. trin	Beløbet kr. 634 er grundydelsen, som alle skal betale pr. kvm. pr. år. Hvis din lejlighed er omfattet af veto (veto 2), får du beregnet et fradrag. Fradraget trækkes fra grundydelsen i din boligafgiftsbetaling og aftrappes (bliver mindre) med kr. 175 pr. måned pr. år fra 1. januar 2016, indtil fradraget bortfalder – dette sker senest 1. januar 2020. For, at du ikke først skal <i>falde</i> i boligafgift vedr. trin og dernæst <i>stige</i> igen vedr. veto, aftrappes dit fradrag dog pr. 1. januar 2015 med det samme beløb, som du pr. denne dato skulle falde ifm harmonisering vedr. trin.
Veto 1	Du <u>stiger</u> ifm harmonisering vedr. trin. Derfor starter aftrapning af dit fradrag vedr. veto først 1. januar 2016.
Veto 2	Du <u>falder</u> ifm harmonisering vedr. trin. Derfor starter aftrapning af dit fradrag vedr. veto d. 1. januar 2015, hvor fradraget aftrappes med det samme beløb, som du ville have faldet ifm harmonisering vedr. trin. Se forklaring nedenfor

Der er i eksemplet ikke taget hensyn til den 3 % regulering af boligafgiften, der forventeligt indføres en gang årligt i perioden.

Resultatet af den forslåede model:

- 167 andele skal stige ifm harmonisering vedr. trin. 20 er omfattet af veto i denne gruppe og
- 242 skal falde ifm. trinharmonisering - heraf er 10 omfattet af veto.

De 9 andele, der skal stige vedr. trin, og som er større end 110 kvm., lander i en månedlig stigning, der er større end kr. 175. For at stille disse andelshavere som alle andre, harmoniseres de 9 andele vedr. trin med kr. 175 pr. 1. januar 2015 og resten 1. januar 2016.

VEND!

Særligt om fradrag vedr. veto i forbindelse med salg

En lejlighed med fradrag overgår ved salg til betaling af grundydelsen. Ved salg forstås overdragelse af en andel, helt eller delvis, til en anden. Der skal således betales fuld boligafgift for andelen fra det tidspunkt, der er sket en ændring i ejerforholdet vedrørende andelen efter vedtagelse af en model til udligning af boligafgiften.

Vi henviser til det omdelte materiale for så vidt angår den foreslåede model i regneeksempler m.v. Dette materiale findes på www.skydebanen.dk, under menupunkt Bestyrelsen, forskelle i boligafgift. Materialet kan ligeledes udleveres på print ved henvendelse til boligkontoret.

Venlig hilsen

Bestyrelsen