

REFERAT

af

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

År 2004, den 31. marts, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 413 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 124 andelshavere (heraf 36 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen.

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlige indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Erik Wodstrup, Leif Nicolaisen og Kent Simonsen.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. **Formandens beretning.**
Peter Hallberg aflagde følgende:

Årsberetning, 31. marts 2004

Beretningen er disponeret med følgende hovedoverskrifter:

Boligforeningens drift
Bestyrelsesanliggender
Beboeraktiviteter
Vedligeholdelse og Renovering
Planer for fremtiden

Boligforeningens drift

Kort tid efter sidste generalforsamling begyndte vi planlægningen af den ekstraordinære generalforsamling vedr. bredbånd. Denne fandt sted den 12. juni 2003. Generalforsamlingen vedtog som bekendt installation af bredbånd.

Der har været flere tilfælde af hærværk eller graffiti på facaden. Denne har vi fået fjernet for den nette sum af 6.000 kr. Og tankeløse beboere, der har vasket tøj dag og nat, har været årsag til, at vi har opsat tidsstyring i to vaskekældre. Det har hjulpet.

Vi har stadigvæk mange problemer med utætte tage. Der er nu tilstået et nyt problem, som vi ikke har haft før. Det har vist sig, at nogle af de tagsten, der er lagt for ca. 8 år siden, er begyndt at smuldre. Det er heldigvis kun dem, der er skåret i, f.eks. dem som er lagt i hjørnerne. Så vi har måttet leje en lift for at kunne reparere taget. Vi har forsøgt, om der var mulighed for at komme efter producenten, men han eksisterer ikke længere.

Beløbet for vurderinger er hidtil blevet opkrævet ved salgsforretningen. Da vi sidste år overlod vurderingen til et privat firma, var en af konsekvenserne at foreningen lagde beløbet ud for andelshaveren. Dette har vi ændret, således at det nu er andelshaveren, der skal betale for vurderingen på forhånd. I år har vi på den konto derfor vendt et minus på 46 t.kr. til et plus på 20 t.kr.

Der har været flere rotteobservationer i gårdene. Derfor har vi været nødt til at gå et skridt videre end husordenen, således at der nu er totalt forbud mod at fodre fugle i gården. Vi har indgået en aftale med E.S. Special til rottebekæmpelse for 10.000 kr. om året. I den forbindelse, er det vigtigt at vide, at man ikke må flytte rundt på rottefælderne, da de i så fald ikke virker. Ligeledes opfordres vi til at være påpasselige med ikke at efterlade madrester efter grilning, da dette også kan tiltrække rotter.

Der har foregået en generel oprydning på foreningens fællesarealer. 70 gamle cykler er kørt bort. Men der står - til personalets store fortrydelse - stadigvæk mange rustne og ubrugelige cykler rundt omkring og fylder op i cykelstativer og i kældergange.

Vores to gårdmænd, Torben og Brian, er et godt team, der sammen med Poul Rasmussen udgør den faste stab i foreningen. Det er de tre personer, der har den meste kontakt med beboerne.

Når vi udskifter faldstammer, flytter radiatorer eller maler vinduer er der naturligvis ekstra meget arbejde for personalet. Der skal informeres, der skal indsamles nøgler, der skal lukkes op og der skal besvares mange henvendelser fra beboere, så det hele kan glide. Personalet gør sig store anstrengelser for, at alle beboere får en god service.

De finder det derfor lidt frustrerende, at beboerne ikke altid retter sig efter de henstillinger og opfordringer, de kommer med i f.eks. BASTA. De vil gerne have, at vi hjælper hinanden lidt mere - med at rydde op og med at overholde husordenen.

Bestyrelsen og personalet har brugt mange timer på at gennemgå foreningens fællesarealer i kælderen, på trappen og på loftet. Det er blevet en tilbagevendende begivenhed år efter år, fordi vi oplever, at beboerne er hurtige til at benytte tomrummet til opbevaring af alskens ting og sager.

Tørrelofterne benyttes desværre alt for ofte til folks private ejendele eller til byggematerialer. Da der især på lofterne er forhøjet brandfare, har bestyrelsen på denne baggrund givet personalet frie hænder til at rydde op og smide ud på foreningens fællesarealer - uden forudgående varsel.

Bestyrelsesanliggender

Vi har afholdt 17 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Endvidere har vi holdt møde med Solbjergs bestyrelse og med bestyrelsen i Aggersvoldhus og deltaget i deres generalforsamlinger i forbindelse med bredbåndsprojektet. Vi har endvidere etableret samarbejde med A/B Parkhøj både i forbindelse med bredbånd og i forbindelse med vedligeholdelsen af vore fælles veje. Det er i alt blevet til over 25 møder.

Det er glædeligt, at antallet af beboerhenvendelser til bestyrelsen for 2. år i træk, er faldet. Vi har modtaget 37 henvendelser, det svarer til en ca. halvering på fire år. Det tager vi som et udtryk for, at beboerne generelt er blevet mere tilfredse med driften af foreningen. Antallet af na-

boklager er ikke faldet tilsvarende. De ligger på en 14-15 stk. om året. Vi har medvirket i et par opgangsmøder, hvor parterne har kunnet mødes og forliges.

Salg i foreningen har de sidste år ligget på ca. 40 lejligheder. Således også i år. Kun tre af disse er gået til ventelisten, hvoraf de to var dødsboer.

Steen Berg fratrådte bestyrelsen i september, og Frank B. Hansen blev indkaldt. Frank har med stor entusiasme engageret sig i opgaverne og er hurtigt kommet ind i sagerne. Alle i bestyrelsen ønsker at fortsætte med arbejdet efter GF og vi skal have valgt en suppleant senere i aften.

Beboeraktiviteter

Der har været stor aktivitet i haveudvalgene. Haveudvalgene får hver 3.000 kr. til indkøb af planter, således at de selv kan administrere indkøbene.

Festudvalget har også været aktivt. De arrangerede Brunch i juni med stor succes. Det næste var sommerfesten, som de brugte megen tid på at arrangere. Desværre forgæves, fordi der ikke var nok tilmeldte. Det er altså rigtig surt, for de beboere, der på frivillig basis bruger deres fritid til at arrangere en komsammen for alle andre beboere - og så måtte aflyse. Det fremmer ikke just motivationen. Jeg er usikker på, om der overhovedet er noget Festudvalg mere i foreningen.

I Sandbygård slog et par beboere sig sammen og arrangerede en fastelavnsfest for gårdens børn. Det var Niels Ole Mønsted og Janus Jensen. Næste år vil de gerne stå for det igen og har lovet, at det så bliver for alle børnene i foreningen.

BASTA har fået tilført et par nye redaktører, så redaktionen nu består af 4 kvinder (Dorte Danborg-Frederiksen, Anne-Line Therkelsen, Janne Sommer, Pia Lindberg) og Lars (Danborg-Frederiksen). Han er hårdt trængt og kunne godt tænke sig én mere i redaktionen af samme køn.

Det er stadigvæk et godt beboerblad, som jeg håber mange flere beboere har lyst til at skrive i og komme frem med deres idéer i. Det er et godt forum for beboerne.

Og så er der jo Kent Simonsen alias Bredbåndsudvalget. Ham eller dem må vi ikke glemme. Selv om vi beboere, ikke hører så meget til dem i hverdagen, så ved jeg, at de også har brugt mange timer i deres fritid, for at vi andre beboere kan få det ypperligste bredbånd. Jeg glæder mig til at høre nyt om dette senere i aften.

Det er Poul Rasmussen, der står for vedligeholdelsen af ejendommene. Han har dog fået god hjælp fra et par beboere. Da der skulle sættes en ny flagstang op i Torbenfeldthus, tilbød Erik Wodstrup at støbe soklen. Erik har også deltaget i istandsættelsen af ejendomskontoret. Endvidere har Poul fået hjælp af Christoffer Gjerlang, som var sommerhjælp et par uger i ferien. Christoffer hjælper også til, når der skal skovles sne, hvor han frivilligt møder op.

Vedligeholdelse og Renovering

I 2004 har vi planlagt udgifter for ca. 5 mio.kr. til vedligeholdelse og genopretning.

Maling af vinduer skrider planmæssigt frem. Sandbygård blev malet i 2002, Torbenfeldthus i 2003 og i år males vinduerne i Anneberghus. Så er vi igennem vinduesmalingen for denne gang. Næste runde bliver i årene 2009-11.

I 2003 blev vi færdig med renovering af kældergangene og vi blev færdig med trappeopgangene på Aggersvoldvej og Bellahøjvej i Sandbygård. Dog mangler vi en enkelt opgang på Bellahøjvej. Det er i nr. 142, den tager vi i år.

Ellers holder vi en pause med trappeopgangene. Dette skyldes, at vi har en ambition om at blive færdige med at flytte alle radiatorer til under vinduerne med udgangen af 2005. I år skal Sandbygård og Torbenfeldthus være færdig og til næste år skal Anneberghus være færdig. Så Poul har travlt.

Groft set kan vi opdele foreningens udgifter i 3 grupper:

Prioriteter: Det vil sige renter og afdrag på lån.

Skatter og drift: Det vil sige ejendomsskatter, vand, renovation, administration og den daglige drift af ejendommen.

Vedligehold og Genopretning: Det vil sige udgifter til alm. vedligehold, større vedligeholdelsesopgaver og genopretning.

På grafen kan man se, hvordan udviklingen for disse tre grupper har været siden 1995. Det fremgår heraf at vi i 1995 anvendte 44% til at betale prioriteter. I dag er denne andel faldet til under 25%. Skatter og drift har i hele perioden ligget lige omkring 40%. Udgiften til vedligehold og genopretning har haft en modsat retning end prioriteter. I 1995 udgjorde andelen godt 25% mens den i dag udgør knap 40%.

Jeg mener, at det er et sundt tegn, at foreningens fordeling af udgifter er vendt på hovedet, at vi nu anvender den største del på at vedligeholde og genoprette for. Og den mindste del på prioritetsudgifter.

Optagelsen af lån til at genoprette for samt de årlige forhøjelser af boligafgiften har vist sig at være økonomisk forsvarligt. Vi har i dag en særdeles veldreven ejendom, en sund økonomi, og nogle bygninger og installationer i god kvalitet. Ejendomsværdien er blandt andet på denne baggrund steget stødt. Dette kan vi aflæse direkte i andelsværdien, der siden 1996 er steget til det dobbelte.

Planer for fremtiden

Vi er nået så vidt med renoveringen, at vi kan se en ende på det. Som det ser ud i dag, kan vi forvente at være færdige i 2008.

Da vi startede renoveringen tilbage i 1992 blev tagene spået en levetid på 10-15 år. Det vil sige, at vi kunne forvente en tagudskiftning i årene 2002-2007. I den mellemliggende periode har vi lappet på tagene efter bedste evne og pengepung. I dag er tilstanden ikke særlig god. Vi oplever igen mange vandskader og har måttet lappe på nogle af de gamle lapper. Efterhånden ligner taget et kludetæppe, der ikke er syet særlig godt sammen.

Vi nærmer os med andre ord den nødvendige tagudskiftning. En ren tagudskiftning koster ca. 35 mio.kr. Eneste sted at hente beløbet er via boligafgiften. Udfordringen for bestyrelsen er derfor, om etablering af tagboliger vil kunne finansiere en del af dette beløb.

Det er ikke noget vi skal tage stilling i aften. Men det er noget, vi gerne må reflektere over. For det er en stor beslutning. Vi har valgt at orientere andelshaverne om status på vore undersøgelser under **Eventuelt**, som sidste punkt på dagsordenen efter orientering om bredbånd.

Til slut vil jeg gerne takke alle de beboere, der yder et frivilligt arbejde for foreningen. Jeg vil også gerne takke personalet, administrator, revisor og den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde i den forløbne periode.

Beretningen blev godkendt med akklamation.

2. **Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2003 med balance pr. 31/12 2003 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2004 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.** (Herunder godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2003).

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2003 kr. 2.105.957,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.637.540,00 samt genopretningsarbejder for kr. 2.260.346,00 !

Samlede renteudgifter i 2003 (incl. rente på prioritetsgæld) udgjorde i 2003 kr. 1.333.633,00 (imod året før kr. 1.420.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2003 nom. kr. 23.457.946,00 imod ultimo 2002 kr. 25.284.575,00. - Hele prioritetsgælden til rente 5 % p.a. og restløbetid til 2014.

Samlet er foreningens bogførte egenkapital steget fra ultimo 2002 kr. 12.722.655,00 til ultimo 2003 kr. 15.074.199,00, incl. foreslået overført årsoverskud 2003 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2003 kr. 1.646.770,00.

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2003** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	2.498,89
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	2.612,97
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	2.631,98
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	2.746,06

Oxenbøll: gennemgik også det regnskab vedhæftede likviditetsbudget for 2004, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt forbedring/genopretning i 2004: udgift i alt kr. 2.930.000,00

Almindelig vedligeholdelse er for 2004 indeholdt i budgettet med kr. 2.050.000,00 incl. maling af vinduer m.v. – Samlet viser budgettet forventet kasseunderskud kr. 176.000,00.

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 2004 samt bestyrelsens forelagte plan for genopretningsarbejder i 2004 med anslået udgiftsramme herfor taget til efterretning af generalforsamlingen (med forbehold for afstemningsresultatet ad punkt 3a nedenfor).

3. **Forslag fra bestyrelsen.**

- a. **Pr. 1. juli 2004 forhøjes gældende boligafgift med 2%. (inkl. tillæg for vaskemaskine, tørretumbler, altan og ekstra kælderrum).**

Peter Hallberg forelagde bestyrelsens forslag således:

Boligafgiften vil om ganske få år have nået et niveau, hvor vi kan finansiere både genopretning og den løbende vedligeholdelse over driften.

I 2003 havde vi et likviditetsunderskud på 315 t.kr. Det vil sige, at vi stadigvæk bruger flere penge, end vi har fået ind i boligafgift.

Såfremt vor ambition om at blive

- færdig med flytning af radiatorer inden udgangen af 2005,
 - færdig med udskiftning af faldstammer med udgangen af 2006 og
 - færdig med trapperne med udgangen af 2008
- skal realiseres, er vi nødt til at hæve boligafgiften med 2% i år. Forhøjelse af boligafgiften med 2% pr. 1. juli betyder ca. 112 t.kr. mere i kassen i 2004.

Jeg synes det er værd at bemærke, at i takt med at renoveringen skrider fremad, oplever vi en stigende andelsværdi. På 8 år er andelsværdien steget med 100%. Boligafgiften er i samme periode steget med 37%.

For de andelshavere der bliver boende i foreningen, har det naturligvis ikke så stor betydning, at andelsværdien stiger. Vi kan til gengæld hver eneste dag glæde os over, at ejendommene bliver grundigt vedligeholdt og her bliver mere og mere rart at bo. For de andelshavere, der bruger foreningen som springbræt og flytter fra foreningen har værdistigningen derimod stor betydning.

Det væsentligste for mig er, at ejendommene forbliver i en god vedligeholdelsesstand nu og i fremtiden. Og at der er plads i økonomien til store og små forbedringer.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

101 ja

21 nej

forslaget var dermed vedtaget.

- b. **Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at konvertere boligforeningens realkreditlån til nye realkreditlån, forudsat opnåelse af lavere forrentning af lån uden forlængelse af låneafviklingsperiode over for kreditforening. Tidspunkt for eventuel konvertering afgør bestyrelsen også i samråd med administrator.**

Adv. Fischer begrundede dette forslag: nødvendigt for adgang til at kunne opnå billigere belåning hos kreditforening under faldende renteniveau.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning. (= alle stemmer for / ingen imod).

- c. **Ændringsforslag til vedtægternes § 9 vedrørende overdragelse af andel, foreslås ændret i det hele til følgende ordlyd:**

§ 9 Ønsker en andelshaver at 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 begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget 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 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 orienterede om, at dette forslag, kun kunne vedtages med kvalificeret flertal (2/3), på denne generalforsamling alene som foreløbig vedtagelse, se vedtægterne §21.2.

John Strands Petersson forelagde bestyrelsens forslag således:.

Som beskrevet i nyhedsbrevet til generalforsamlingen er det nu 3. gang at forslaget, der kort sagt betyder at "alle salg skal ske via ventelisterne", bliver stillet.

Det er naturligvis som følge af den efterspørgsel vi modtager året rundt, hvor andelshavere ønsker enten en større lejlighed, en sammenlægning eller en lejlighed til deres børn, børnebørn eller søskende.

Dette ser vi i bestyrelsen som et sundt tegn, da det jo betyder at folk er glade og tilfredse med at bo her i AST. Desværre var der i 2003 kun 3 salg via ventelisterne, hvoraf 2 var dødsbo.

Det betyder,

- At ventelisterne bliver længere og længere.
- At små og store lejligheder bliver solgt til folk udefra
- At udsigten til mere plads er minimal

På generalforsamlingen i 2002 var der et flertal på 71%, der ønskede vedtægterne ændret, hvilket jo taler sit tydelige sprog, om at en bedre fordeling af foreningens kvadratmeter er ønskværdig.

Eksempel:

Jeg mener, det vil være hensigtsmæssigt, at eksempelvis en ung kvinde, der flytter hjemmefra, starter i en 2 værelses og ikke en 4 værelses bare fordi, det nu var en 4 værelses hun var

heldig at få tilbudt. I stedet burde denne 4 værelses gå til en familie med tilsvarende behov, og den unge kvinde kunne efter nogle år, så få tilbudt en større lejlighed via ventelisten.

Fordele og ulemper.

- Ulemper

Du kan kun sælge til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre, søskende og samlever.

- Fordele

Større mulighed for at få tilbudt en større lejlighed

Større mulighed for at få tilbudt en sammenlægning

Større mulighed for at din nærmeste familie for tilbudt en lejlighed i AST.

Det er rigtigt, at man ved at stemme ja til forslaget ikke vil have mulighed for at sælge til fjern familie eller venner. Til gengæld vil der være en mulighed for, at også de en dag vil blive tilbudt en lejlighed via vores ventelistesystem, hvilket jo samtidig betyder, at man ikke behøver at sælge sin egen lejlighed for at en ven kan komme ind i AST.

Bestyrelsen stemmer for forslaget.

John Jensen: hvis det bliver vedtaget, må man så bytte?

Lykke Bengtsen: syntes godt om forslaget, da mange så vil blive boende hvis de nemmere kan få en større lejlighed.

Adv.Fischer: oplyste at man stadig godt kan boligbytte sin lejlighed iflg. lejeloven, det skal være lejemål / andelslejlighed, ikke ejerlejlighed.

Louise Henriksen: ville stemme nej til forslaget. Hvis denne vedtægt havde været gældende, da hun købte sin lejlighed, havde hun aldrig fået lejligheden.

Line Wedfall: anbefalede at stemme ja, så vil man undgå penge under bordet.

Mogens Nielsen: starter man så forfra med ventelisterne ?

Peter Krogh: Ventelisten bliver ikke lavet om.

Skriftlig afstemning

84 ja

39 nej

1 blank

Dirigenten oplyste, at der skulle mindst 82 ja stemmer for 2/3 flertal.

Forslaget var dermed **foreløbig vedtaget** (og evt. endelig vedtagelse kan da ske på kommende generalforsamling, se vedtægterne §21,2)

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

Der var ingen forslag fra medlemmerne, men en andelshaver havde ønsket ordet:

Erik Nielsen: har boet i AST de sidste 20 år og har været glad for at bo her, men inden for de sidste par år, hvor en anden andelshaver truer ham på livet, har det næsten ikke været til at holde ud, han lyster rundt i sin lejlighed og tør dårligt gå ud.

Erik Nielsen har talt med bestyrelsen, der har forsøgt en positiv dialog med den anden andelshaver, men det er ikke lykkedes. EN ønsker at få en anden lejlighed.

Peter Krogh: det er meget sjældent vi er ude for et problem som nævnt. Bestyrelsen kan ikke gøre noget i sådan en sag udover at forsøge at få en dialog i gang, ellers skal politiet kontaktes af den der trues på livet. PK foreslog EN at lade sig skrive op til en byttelejlighed.

Erik Nielsen: har flere gange været hos politiet, der siger, at det er bestyrelsen der skal tage sig af sådanne sager.

Lykke: prøv at skriv i BASTA, det kan være at nogle vil bytte,

Dorte Secher Hansen: syntes at bestyrelsen skal gøre alt for at løse denne sag.

Anne Katrine Henriksen: har bestyrelsen rettet henvendelse til den anden andelshaver?.

Leif Nicolaisen: det er for dårligt, at man skal finde sig i sådan en chikane, foreningen må da kunne hjælpe.

Peter Hallberg: Bestyrelsen har forsøgt at indkalde til møde, men der kom ingen til mødet.

Michael, Sandbygårdvej 25: Der må altid være en vis % del af befolkningen, der er syge, så det ville være rart med nogle retningslinier, så han efterlyste et udspil derom.

John S. Petersson: Bestyrelsen har den politik, som dog ikke er nedskrevet, at når bestyrelsen modtager en klage skriver bestyrelsen eller administrator et påkrav til den, der er blevet klaget over, derefter (om nødvendigt) indkaldes til møde og i enkelte tilfælde kontaktes de sociale myndigheder.

Jacob Nielsen og Leif Nicolaisen har begge været udsat for chikane og ved hvor ubehageligt det er.

Adv. Fischer: hvis en andelshaver overtræder husordenen, så får han et påkrav, hjælper det ikke, må sagen afgøres i boligretten. At true på livet er ikke kun at overtræde husordenen, det er kriminelt og det skal politiet tage sig af.

Anne Kathrine: kan bestyrelse og administrator ikke gå ind og hjælpe i sådan en sag ?.

Bestyrelsen foreslog at der bør nedsættes et beboerudvalg som kan hjælpe i sådanne sager, og efterlyste andelshavere, det har lyst til at deltage i sådan et udvalg.

5. Valg til bestyrelsen.

a) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

John Strands Petersson, Charlotte Blunch, Christina Buhl og Frank Hansen afgik efter tur og var villige til at modtage genvalg.

Alle 4 (ingen andre blev bragt i forslag), blev **genvalgt** med akklamation.

b) Valg af suppleant:

Bestyrelsen bragte i forslag som ny suppleant Rikke Salkvist
Ingen yderligere blev bragt i forslag.
Rikke Salkvist blev **valgt** som ny suppleant med akklamation.

6. Valg af administrator.

Advokat Ole Fischer blev genvalgt med akklamation.

7. Valg af revisor.

Statsaut. revisor **Hans Jørgen Oxenbøll** blev genvalgt med akklamation.

8. Bestyrelseshonorar for 2004.

Bestyrelseshonorar blev efter forslag fra bestyrelsen vedtaget forhøjet til kr. 60.000,00 med akklamation.

9. Eventuelt.

Kent Simonsen gennemgik i korte træk bredbåndsudvalgets arbejde, han mener og håber at bredbånd vil være installeret inden jul (2004).

Om tagudskiftning / tagboliger:

John Strands Petersson:

For ca. et år siden begyndte vi i bestyrelsen så småt, at tage fat på ideerne omkring et tagprojekt. Tagene i AST skal i nær fremtid udskiftes og i den forbindelse er det interessant, at se på muligheden for etablering af tagboliger.

Vi har holdt møde med ingeniørfirmaerne Moe & Brødsgaard, Peter Jahn & Partnere og Strunge Jensen, samt været på besigtigelse i andelsforeningen Frk. Munck ved Tagensvej for at se eksempler på indretning af sådan en tagbolig.

Strunge Jensen tilbød AST, at kontakte kommunen, udarbejde et skitseforslag og et budget for vores tagrum uden beregning og det har vi så valgt at tage imod.

Vi har af Kbh. Kommune modtaget en principgodkendelse for en fremtidig udformning, der blandt andet stiller krav til, at tagfladen skal udformes med kviste på alle 3 gårde, såfremt man vælger at indrette boliger på tagrummet.

• **AST's oplæg og ønsker**

Det, vi i bestyrelsen har lagt op til, er, at alle 2.sals lejlighederne får mulighed for at købe det tagrum der ligger over den enkelte lejlighed til sammenlægning. Det er naturligvis i AST's interesse at få solgt så mange m² som muligt.

I de tilfælde hvor andelshavere på 2. sal ikke ønsker at købe tagrummet, vil der blive mulighed for at en af de to naboer der vælger at bygge op af kan købe dette tagrum.

Og endelig er der mulighed for at etablere helt nye lejligheder. Her er det dog en forudsætning, at tagrummet over 2 stk. 2V kan anvendes da boligerne ellers vil blive for små.

Herudover har vi bedt Strunge Jensen om at skitsere nogle altanforslag til 1. og 2. sals lejlighederne.

At inddrage loftarealerne til boliger betyder desværre, at vi bliver nødt til at nedlægge vores loftrum, og i den forbindelse arbejder vi i øjeblikket med at ombygge vores kælderrum så de bliver mere ensartet og lever op til kommunens krav.

Alt dette skal naturligvis komme den enkelte andelshaver økonomisk til gode, set i forhold til en almindelig tagudskiftning og det vil **Peter Hallberg** komme nærmere ind på.

Peter Hallberg:

NYT TAG	Data	m2 / år	m2 / mdr.
Lån	35.000.000		
Antal m2 i alt	26.643		
Årlig ydelse 20 år	3.240.169	121,61	10,13
Årlig ydelse 30 år	2.838.706	106,55	8,88

Forhøjelse pr. måned				
Antal m2	55	80	90	110
20 årigt lån	557,40	810,76	912,11	1.114,80
30 årigt lån	488,34	710,31	799,10	976,67

I min beretning gjorde jeg opmærksom på, at en ren tagudskiftning ville beløbe sig til ca. 35 mio.kr. Vi har i alt 26.643 m² i foreningen at fordele denne udgift efter. Der er mulighed for optagelse af enten 20- eller 30-årigt lån.

Den årlige ydelse for et 20-årigt lån er 3,2 mio.kr., dette svarer til 122 kr. / m² / år, eller 10 kr. / m² / mdr. Den årlige ydelse for et 30-årigt lån er 2,9 mio.kr., dette svarer til 107 kr. / m² / år, eller knap 9 kr. / m² / mdr. Dette giver for en lejlighed på 55 m² en månedlig forhøjelse på 557 kr. for et 20-årigt lån, eller 488 kr. for et 30-årigt lån.

Jeg skal gøre opmærksom på, at de 35 mio.kr. er et overslag, vi kender ikke den eksakte pris. Men vi kan godt forvente, at udgiften bliver i det niveau.

Det er denne udgift, vi vil forsøge at minimere, ved at etablere tagboliger.

Tagboliger

Når vi ser på ventelisterne i foreningen, taler de deres tydelige sprog, at der er et enormt behov for større boliger i foreningen. En sidegevinst for beboerne er, at med etablering af tagboliger, kan dette behov næsten blive opfyldt. Uden at skulle inddrage eksisterende etagemeter.

En eksakt pris for etablering af tagboliger kan vi af gode grunde heller ikke præsentere for jer i aften. Vi har fået et overslag fra Strunge Jensen. Den eksakte pris vil vi først få, når der er afholdt licitation og entreprenøren er valgt ud.

Overslag for sammenlægning på 45 m²	
Beløb	300.000
kr. / m²	6.667

Overslag for ny lejlighed på 90 m²	
Beløb	950.000
kr. / m²	10.556

Beløbene skal derfor tages med et gran salt. Det er ikke beløb, vi kan regne 100% med – de skal tages med forbehold, men det giver nok nogenlunde niveauet.

En lejlighed på 2. sal på 55 m² forventes at kunne få 45 m² ved at sammenlægge opad. Dette formodes at koste ca. 300 t.kr., hvilket svarer til en m² pris på ca. 6.700 kr.

En ny lejlighed på tagetagen på 90 m² formodes at koste ca. 950 t.kr. eller godt 10.500 kr. pr. m².

Som John var inde på, har vi endnu ikke fået godkendt en altan i kommunen og kan derfor ikke præsentere jer for en pris for etablering af altaner.

Vi har forestillet os følgende mulige køreplan for et tagprojekt.

1. Afholdelse af ex.GF inden sommerferien, hvor generalforsamlingen skal godkende udgift til udarbejdelse af detailprojekt og afholdelse af licitation.
2. Beboerhøring i november måned om projektets fremdrift.
3. Ordinær GF 2005, hvor generalforsamlingen endelig godkender projektet med anslået udgift
4. Tagprojektet løber i en 2-3 års periode.

Såfremt det overslag, vi har fået, holder nogenlunde, kan projektet gennemføres uden at forhøje boligafgiften.

Brian Meincke: var utilfreds med at han først efter 1/2 år har fået at vide at der er klaget over ham.

Peter Hallberg: da bestyrelsen oprindelig modtog klagen var der ikke sat navn på, hvem andelshaveren klagede over. Derfor har bestyrelsen først kunnet reagere på klagen efter oplysning om navn på den, der klages over.

Lotte Sandb. 31: har man opgivet projektet om altaner?

John S. Petersson: nej.

Anne-Kathrine: opfordrede til at porte og kældernedgange holdes lukket af hensyn til risiko for tyveri.

Leif Nicolaisen: en stor tak til haveudvalget, det er dejligt at se på. LN syntes også festudvalget skal i gang igen, beboerne må støtte noget mere op om det frivillige arbejde. LN beder også beboerne overholde parkeringsforbudet ved de gule striber, i tilfælde af en ulykke skal udrykningskøretøjerne kunne komme til.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet. Ikke flere ønskede ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

ref: JR
den 6/4 2004

som dirigent:

Ole Fischer

