

ADVOKAT OLE FISCHER

MØDERET FOR LANDSRET

FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12 · FAX 38 28 67 12

DANSKE BANK 3186 3125079016 · GIRO 4 08 27 37

R E F E R A T

af

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

År 2002, den 11. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 421 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 118 andelshavere (heraf 31 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen.

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Administrators medarbejder **Jane Rath** valgtes som referent.

Som stemmeudvalg valgtes: Leif Nicolaisen, Kent Simonsen og Thomas Larsen.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning.

Peter Hallberg aflagde følgende beretning:

AST

”Det har været et godt år.

Vi har i år fået et en meget pænere facade på hjørnet Sandbygårdvej 20 / Annebergvej 10.

Facaden blev opmuret i samarbejde med beboerne og Københavns Kommune. Det er således, at ændres facaden skal Københavns kommunen godkende det, fordi ejendommen har facadecensur.

Det var ikke ligetil, da kommunen i første omgang forlangte, at hjørnet skulle føres tilbage til det oprindelige, dvs. med butiksruder og butiksdør. Og i øvrigt, at dette skulle gælde for alle fire hjørner. Men resultatet af vore anstrengelser kan alle se. Det er blevet et rigtigt flot hjørne, der kan danne præcedens for de andre hjørner.

Altandækket oven over kontoret var utæt og gav vandskade hos underboen og på kontoret. Altandækket er blevet istandsat for 135.000 kr.

I forbindelse med renoveringen af trappen Bellahøjvej 130 blev der konstateret råd i trappetårnet. Råd dækkes ikke af forsikringen og udgiften beløb sig til 25.000 kr.

Foreningens traktor stod overfor en gennemgribende reparation til 31.000 kr., så vi vurderede, at det bedre kunne betale sig at investere i en ny. Den nye traktor kostede 271.000 kr. inklusive fradrag af den gamle på 37.500 kr. Foreningen har desuden investeret i en ny græsslåmaskine til 30.600 kr., der kan "køre om hjørner".

Traktoren og plæneklipperen forventes at kunne holde i 10 år, hvilket betyder en årlig afskrivning på 30.000 kr.

Personalet er meget glade for de to nye maskiner. De har sparet foreningen for mange mandetimer. Da der skulle ryddes sne viste traktoren sit værd, da den er en del kraftigere end den gamle. Dette kan sættes i forhold til, at snerydningen næsten har kunnet klares inden for normal arbejdstid.

Vi har fået et flot varmeregnskab. Vi har fået en korrektion – en rabat – for god afkøling af returvandet på 134.000 kr. (sidste gang fik vi 101.000 kr.). Ganske flot synes jeg.

I den forbindelse kan jeg oplyse, at vi har fået yderligere fristforlængelse for installation af varmemålere.

Beboerudvalg

Foråret nærmer sig og jeg håber, at der i år er mange beboere, der tager opfordringen i BASTA til sig – for foreningen har brug for de frivillige havearbejdere. Uden dem vil gårdene kun bestå af græsplæne, buske og bunddække. Det er noget kønnere at se på en blomstrende have med forskellige, opfriskende farver.

Legepladsudvalg er initiativtagere til fornyelse og forbedringer af legepladserne i gårdene, således at andelshavernes børn også tilgodeses.

Beboerbladet BASTA bliver bedre og bedre. Vi har derfor bevilget ekstra 600 kr. for at forsiden kan fremtræde i farver og derved få et rigtigt flot layout. Jeg ser med forventning frem til hvert nummer og når det dumper ind af brevsprækken kaster jeg mig straks over bladet.

Festudvalget holdt en uforglemmelig sommerfest, der blev afholdt på en af årets flotte og varme sommerdage. Den blev uforglemmelig for mig, fordi min kage kun blev nr. 3 i kagekonkurrencen. Vinderen blev dog helt fortjent Torbens Eva, der havde disket op med en super lækker chokoladekage. Jeg er glad for, at Lykke kom for sent med sin ellers var jeg nok dumpet ned på en 4. plads.

Men - Festudvalget mangler også frivillige hænder. Jeg håber virkelig, at der er nogen, der har lyst til at melde sig under fanerne, så ikke udvalget bliver nødt til at lukke og slukke. Såfremt der er nogen af de tilstedeværende der har lyst til at være med, kan I henvende jer ovre ved øl- og vandsalget, hvor de rekrutterer nye medlemmer.

En vigtig fællesnævner for alle udvalg i foreningen er, at det giver sammenhold og nærhed. Man bliver en del af fællesskabet og lærer andre beboere at kende.

Personalet

Vi har i år haft fuld bemanning. Brian er faldet godt til og de beboere Poul og Torben taler med, har givet udtryk for, at de godt kan lide Brian. Altid i godt humør og altid behjælpelig over for beboerne. Foreningen har fået en god arbejdskraft og Torben en god kollega.

De udretter meget i fællesskab.

Poul har været på brandteknisk kursus specielt rettet mod etageejendomme. Det er meget vigtigt, at personalet er godt rustet til at forebygge brandfare.

Der er generelt blevet mere oprydningsarbejde for personalet. Der kommer mange henvendelser om hensat affald på trapper, i kældergange og vaskekældre. Et eller andet sted burde det ikke være nødvendigt for personalet at gå og rydde op efter os. Men det er det desværre.

Personalet undrer sig over, hvor meget storskrald der er hver måned. Personalet bruger 1-2 dage hver måned på at håndtere storskrald. Hvor kommer dog al det affald fra?

Bestyrelsen

Det er stadig mere krævende at være i bestyrelsen. Der er rigtigt meget arbejde og mange problemer at tage stilling til. Der er mange beboerhenvendelser og flere der klager over hinanden. Vi har god erfaring med, at afholde beboermøder hvor parterne kan mødes og vi kan få en dialog i gang.

Vi holder bestyrelsesmøde ca. hver 3. uge og her behandles ALLE henvendelser. Det har på den ene side den ulempe, at der kan gå en måned før beboeren får svar. På den anden side har det den fordel, at vi sikrer os, at beslutningerne bliver truffet på et demokratisk grundlag - at der ikke bliver truffet nogle hovsa beslutninger af et enkelt bestyrelsesmedlem eller formand.

Der har været over 60 beboerhenvendelser eller i gennemsnit 3-4 pr. møde. Det er en stigning på over 40% i forhold til sidste år.

Vurderinger af lejligheder er også blevet mere krævende. Der kommer ofte nye regler, som det kan være vanskeligt at holde sig ajour med. Lejlighederne er i stigende grad forbedret væsentligt og udgør derfor en stor værdi ved vurderingen. Dette betyder, at bestyrelsens ansvar er tilsvarende større.

Vi har derfor besluttet, at vi vil forsøge at få foretaget vurderinger af en professionel vurderingsmand fremover. I øjeblikket afprøver vi forskellige vurderingsmænd. Sagt på nudansk vil vi outsource vurderinger. Bestyrelsen skal stadigvæk godkende vurderingen og salgsforretningen vil stadigvæk blive foretaget af bestyrelsen.

I december fik Peter Krogh og Trine en lille datter og i februar gjorde John Petersson og Susanne dem kunsten efter. Der er nu tre bestyrelsesmedlemmer med børn. Jeg ser det som et udtryk for, at der generelt er blevet flere børnefamilier i foreningen og det er kun naturligt, at bestyrelsen er en spejling af beboersammensætningen.

Renovering 2001

Vi søgte om tilskud til renoveringsopgaverne men fik afslag i august. En af betingelserne for at få del i tilskudsmidlerne var, at man ikke påbegyndte renoveringen. Derfor ventede vi – men desværre forgæves. Vi kom derfor sent i gang med de planlagte renoveringsopgaver og nåede ikke at blive færdige med det hele.

For at udnytte tiden og de håndværkere, det var muligt at få fat på, rokerede vi lidt om på midlerne, således at der blev anvendt mere på flytning af radiatorer end på udskiftning af faldstammer.

Der er renoveret for 3,1 mio.kr. og vedligeholdt for 1 mio.kr. altså for i alt 4,1 mio.kr. mod forventet 4,6 mio.kr.

Følgende hovedopgaver fordeler sig således:

Der er flyttet radiatorer for	929 t.kr.
Faldstammer er udskiftet for	613 t.kr.
3 opgange (Bellahøjvej 126-130)	389 t.kr.
Kældergangene i T	263 t.kr.
Låsesystem	245 t.kr.

Det skal bemærkes, at vi har sparet rådgivning og projektering på renovering af trapperne, da John Petersson og Poul i fællesskab har forestået dette.

Vedligeholdelse og Renovering 2002

Renoveringen i hovedtal for 2002 planlægges udført således.

Udskiftning af faldstammer for	800 t.kr.
Kældergange i A og S for	500 t.kr.
4 trapper (Aggersvoldvej 2-6) for	460 t.kr.
Flytning af radiatorer for	400 t.kr.

Virkeligheden er løbet hurtigere end budgettet for renovering. De 4 trapper på Aggersvoldvej 2-6 er allerede renoveret og slutprisen blev 416 t.kr. Sidste år kostede tre opgange næsten det samme som disse fire. Så håndværkerne er blevet bedre til at løse opgaven.

Vi har budgetteret med 500 t.kr. til kældergangene i Anneberghus og Sandbygård. Imidlertid er vi blevet opmærksomme på, at kældervæggene nogle steder i Torbenfeldthus er begyndt at skalle af. Vi afventer en nærmere undersøgelse af problemet og vil selvfølgelig ikke fortsætte renoveringen af kældergangene før dette er foretaget.

Vi får mange positive reaktioner fra beboere, der får flyttet radiatorer hen under vinduerne. Derfor har vi valgt at opprioritere dette, således at eventuelle besparelser på andre renoveringsopgaver genereres over til flytning af radiatorer.

Som det fremgår af oversigten (se bilag med vedligeholdelses- og genopretningsplan 2002-2011 bagerst), planlægger vi at være færdig i 2006 med flytning af alle radiatorer.

De næste tre år bliver renoveringen sat delvist i bero, fordi vi i denne periode skal male vinduer. I denne forbindelse vil alle bundlister blive udskiftet med aluminiumslister med drypnæse.

Det har vist sig, at bundlisterne er meget udsat for vind og vejr og at de vanskeligt kan vedligeholdes, så længe de er af træ. ALU-lister skal ikke males. Dette betyder, at næste gang vi skal

male vinduer, fra 2009-2011, sparer vi denne udgift. Der er afsat 1,3 mio.kr. til maling af vinduer i år.

Altandækket over det nye opmurede hjørne er utæt. Dette skal derfor istandsættes i foråret til en pris af 95.000 kr. Denne pris er 40.000 mindre end på altandækket over kontoret. Besparelsen er hentet hjem som en kombination af prisen for selve istandsættelsen og prisen på overdækning.

Inklusive Pouls regnskab, det vil sige den løbende almindelige vedligeholdelse, planlægger vi vedligeholdelsesarbejder for 2.370.000 kr. i år.

I dette beløb indgår 50.000 kr. som vi har afsat til forundersøgelse og licitation til bredbånd. Som det fremgår af indkaldelsen er der ikke et konkret forslag om bredbånd, men senere i aften vil Kent Simonsen orientere nærmere omkring dette og jeg vil opfordre til, at eventuelle spørgsmål om bredbånd afventer dette punkt på dagsorden.

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. På sigt vil vi opleve, at der vil ske en ændring, således at udgiften til renovering vil falde og udgiften til den løbende vedligeholdelse vil stige.

Vedligeholdelse vil blive foretaget i henhold til den driftsplan, foreningen har fået udarbejdet og som opdateres hvert år. På denne måde vil vi fremover være på forkant med vedligeholdelsen i modsætning til i dag, hvor vi altså stadigvæk halter lidt bagefter.

Fremtiden

Kikker vi lidt ud i fremtiden – så er der én stor renoveringsopgave, der ikke er medtaget i oversigten. Den er ikke med, fordi det endnu er uklart, hvornår denne renoveringsopgave bliver aktuell. Desuden har vi forudsat, at denne renovering ikke kan udføres over det løbende budget, men skal finansieres via låneoptagelse.

Det jeg taler om her, det er renovering af tagene. Siden vi fik undertag har tagene været rimelig tætte. Men tagstenene er gamle og tagkonstruktionen er flere steder i forfald. Vi holder derfor et vågent øje med tagenes tilstand.

Da vi i sin tid startede renoveringen af AST blev tagene spået en levetid på mellem 10 og 15 år. Det er 10 år siden i dag.

Det er derfor heller ikke for tidligt, at begynde at overveje, hvordan en renovering af tagene skal foretages. Bestyrelsen har startet disse overvejelser. En vigtig overvejelse er naturligvis, hvordan vi skal finansiere en tagrenovering.

Man kan forestille sig forskellige løsningsmodeller, således at vi ikke behøver at betale hele renoveringen selv.

En model, som vi i bestyrelsen finder særdeles spændende og slet ikke urealistisk er, at foreningen som delvis finansiering etablerer lejligheder i tagetagen. En interessant tanke – synes I ikke?

Flere ejendomme i Københavns Kommune har valgt denne løsning som en del af finansieringen. Kommunen er meget positive for idéen, fordi kommunen herved på én gang etablerer flere boliger i hovedstaden og gør det uden udgifter.

Når taget skal udskiftes kan dette kombineres med etablering af altaner på gårdsiden, så også beboere på 1., 2. og 3. sal får udgang til det fri. Flere steder er altanerne konstrueret, så de hænger i den nye tagkonstruktion.

Der er naturligvis mange spørgsmål at tage stilling til, f.eks. vil etablering af taglejligheder betyde nedlæggelse af tørrelofter og pulterkamre. Andre spørgsmål der trænger sig på er: Om det skal være helt nye lejligheder? Skal der være én eller to lejligheder pr. etage? Om beboere på 2. sal skal have mulighed for sammenlægning op af?

Jeg ser mange spændende muligheder.

Da min holdning er, at det er bedre at være på forkant med udviklingen, har jeg hermed taget hul på denne debat. Det er vigtigt, at vi tager os tid til diskutere dette ordentlig igennem.

Jeg vil opfordre til, at vi bruger beboerbladet BASTA til at komme med idéer til, hvorledes vi kan renovere tagene og derved få en dialog i gang om hvordan vi bedst udnytter tagetagen.

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

Det er min 6. beretning og jeg har arbejdet hårdt på, at denne beretning ikke skulle blive alt for lang og kedelig. Så jeg vil slutte af med at takke jer, fordi I - så tålmodigt - ville lytte på mig.

Tak for ordet."

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål og svar:

Leif Nicolaisen fremhævede det positive i, at foreningens inspektør har været på brandkursus. – Nicolaisen fremhævede det forkerte i, at biler holder parkeret uden for ejendommenes porte på de gule streger i vejkant, og er derved til stor fare i tilfælde af brand, såfremt brandbilerne skal ind gennem porten! Hvad agter bestyrelsen at foretage sig vedrørende sidstnævnte?

Lykke Kristensen erklærede sig utilfreds med forløbet af udskiftning af radiatorer i lejlighederne frem til under vindue. Kan prioriteringen ikke ændres, således at de der trænger mest, får lavet det først?

Willy Adolfsson var forundret over, at maling af vinduer skal starte op allerede i 2002. Sidste år forlød det ellers, at vinduesmaling sker i 2005, hvorfor denne fremrykning af arbejdet?

Adolfsson bad oplyst, hvem der har truffet beslutning om at flytte radiatorerne ud under vindue, og hvor mange er hidtil flyttet/udskiftet som nævnt?

Adolfsson spurgte også, hvorvidt kældervæggene er malet med den rigtige maling, når de nu allerede begynder at afskalle?

Adolfsson fremførte endvidere kritik fra en fraflyttet andelshaver Annebergvej 7, st. th. om bestyrelsens håndtering af salg til venteliste af denne lejlighed, og bad om orientering fra bestyrelsen derom.

Annette Bøje Madsen erklærede sig uenig i formandsberetningen, for såvidt som at opmuringen af facaden til hendes lejlighed på hjørnet af Sandbygårdvej/Annebergvej var sket i samarbejde bestyrelsen og andelshaver imellem. Dette havde været et svært samarbejde ifølge Bøje Madsen, bestyrelsen havde været svær at få i tale.

Allan Birk påtalte, at vaskekældrene benyttes ofte frem helt til kl. 24.00, dette generer unødigt så sent på aftenen. Vaskekældrene finder han i for dårlig stand, ligner en skraldeplads. –Radia-

tor i hans lejlighed er flyttet til under vindue, og lejligheden er nemmere og bedre at opvarme derved.

Lisbeth van Deur roste det udførte renoveringsarbejde på trappeopgang, flotte farver. Kun opsætning af dørskilt har voldt problemer, hun kontakter foreningskontoret derom.

Anne-Mette Karlsson foreslog opsætning af ringe i murfacade for kædelåsning af parkerede cykler hertil.

Lykke Kristensen udtrykte stor tak til **Rudi Carlsen** – som er lejer – for dennes arbejde i mange år med at ordne blomsterbedene i gården.

Inspektør **Poul Rasmussen** bemærkede til ovenstående spørgsmål fra Leif Nicolaisen, at foreningens personale ikke kan holde portudgangene fri for ofte parkerede biler i vejkant. Københavns Kommune har derimod ofte parkeringsbetjente i området for tildeling af parkeringsafgifter ved ulovlig parkering.

Til Lykke Kristensen oplyste Poul Rasmussen, at p.t. udskiftes/flyttes radiatorer i Sandbygård, og i Lykkes trappeopgang bliver måske skiftet snart i den ene eller begge sider af opgangen.

Endvidere fremhævede Poul Rasmussen, at vinduerne nu trænger til maling, og planen er at male vinduer i hele Sandbygård samtidig med at udskifte alle bundlisterne i ejendommen. Arbejdet sker på begge sider af ejendommen for at gøre den helt færdig på en gang med bundlister, derved skal stillads kun stilles op en gang.

Poul Rasmussen oplyste, at det koster ca. kr. 50.000,00 at renovere en vaskekælder med sokkel og nyt el.

Til Annette Bøje Madsen oplyste Poul Rasmussen, at han forstår hun er ked af det lange forløb af byggesag. Imidlertid er det ikke foreningens bestyrelse der har trukket sagen ud, men kommunen selv, som har haft en meget langvarig sagsbehandling med også nye krav undervejs til det færdige resultat. Over Annettes lejlighed udføres nu nyt altandække, således at lejligheden bliver tæt fra oven.

Peter Hallberg bekræftede oplysningen fra Poul Rasmussen om, at kommunen har været meget svær at forhandle med frem til acceptabelt resultat for såvidt angår opmuringen på Sandbygårdvej/Annebergvej.

Endvidere bemærkede **Peter Hallberg** omkring sit køb af Annebergvej 7, st.th.: Hallberg har boet i foreningen siden 1983 og har stået på ventelisten for større lejligheder siden 1990. Han har købt og overtaget nævnte lejlighed gennem ventelisten, og har solgt sin hidtidige lejlighed til sin nabo for sammenlægning. Vurderingen i forbindelse med køb af Annebergvej 7 er sket på fuldstændig samme betingelser som enhver anden overdragelse i foreningen, berigtiget via administrator, og derudover kontrolvurderet af professionel vurderingsmand udpeget af ABF.

Karina Rasmussen kritiserede, at hun kort før jul var pålagt at give foreningens VVS-installatør adgang til sit kælderrum med – ifølge Karina – meget kort varsel for muligt rørarbejde, og efter nytår havde VVS-installatør skaffet sig adgang til loftsrum – også uden behørigt varsel til hende derom. En klage fra hende til ejendomskontoret havde ikke givet resultat i form af et svar.

Sanne Faber var glad for den skete renovering af trappeopgang, kun fandt hun at nøgler til de nye postkasser blev udleveret meget sent.

Willy Adolfsson bad oplyst, hvem der har besluttet at postkasser skal opsættes i opgang, han vil gerne fortsat have sin post oppe i lejligheden.

Leif Nicolaisen undrede sig over, at det altid er de første 4 containere i skralderum, der først bliver overfyldt, hvorfor er andelshaverne så bange for at gå helt ind i skralderum og udnytte de bagerste containere?

André Kirslev foreslog maling af tværstriber for bilparkering, det giver plads til flere biler.

På spørgsmål fra **Allan Birk** oplyste **administrator**, at i det omfang andelshavere ønsker at fremudleje, kan dette kun ske efter forud ansøgning derom og samtykke fra foreningens bestyrelse.

Peter Hallberg tilføjede hertil, at såfremt andelshavere mener fremudleje sker uden behørig tilladelse dertil, må bestyrelsen kontaktes derom, gerne skriftligt.

Arenth Larsen opfordrede til, at foreningens beboerblad BASTA benyttes i meget større omfang til at skrive om relevante andelsboligforhold i foreningen, også derved kunne spares ganske megen tid på generalforsamlingen.

Ikke flere ønskede ordet til beretningen, og beretningen blev - på spørgsmål derom fra dirigenten - godkendt med akklamation.

2. **Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2001 med balance pr. 31/12 2001 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2002 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.**

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2001 kr. 2.152.789,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 706.129,00 og genopretningsarbejder med kr. 2.732.956,00.

Samlede renteudgifter i 2001 har udgjort kr. 1.512.476,00 imod året før kr. 1.603.485,00.

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2001 nom. kr. 26.920.242,00 imod ultimo 2000 kr. 28.602.130,00. Kontant kursværdi på restgælden ultimo 2001 udgjorde kr. 26.560.201,00. Hele prioritetsgælden til rente 5% p.a. og indestående til udløb i 2014/2015.

Samlet er foreningens bogførte egenkapital steget fra ultimo 2000 kr. 8.469.662,00 til ultimo 2001 kr. 10.767.000,00, efter foreslået overført årsoverskud ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kontant likviditet indestående på bankkonto m.v. udgjorde ultimo 2001 kr. 1.772.891,00.

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2001** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	1.998,69
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	2.134,65
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	2.155,14
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	2.291,10

Oxenbøll gennemgik også det regnskab vedhæftede likviditetsbudget for 2002, herunder den af bestyrelsen ifølge budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt forbedring/genopretning i 2002 anslået til i alt kr. 2.280.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2002 indeholdt i budgettet med kr. 2.370.000,00 incl. maling af vinduer m.v. - Samlet viser budgettet kasseunderskud kr. 134.000,00.

Regnskabs gennemgangen gav følgende spørgsmål:

Kent Simonsen spurgte, hvorvidt foreningens løbende kontante likviditet anbringes til bedst mulig forrentning? - I budgettet for 2002 er medtaget byfornyelsestilskud kr. 228.000,00, samme beløb er modtaget ifølge regnskabet i 2001: Er dette tilskud på forhånd lovet foreningen? - Endvidere foreslog Simonsen budgettallene inkorporeret som 3. kolonne i selve årsregnskabet!

Administrator oplyste, at foreningens kontante likviditet hele tiden placeres bedst muligt på såkaldt aftaleindskud i bank, til højst mulig pengemarkedsrente. De seneste måneder har renten udgjort ca. 3,3% p.a. tilskrevet pr. uge.

Oxenbøll oplyste ad byfornyelsestilskud, at dette tilskud er bevilget tilbage i 1995 og modtages uændret årligt frem til 1. kvartal 2003, derefter falder tilskudsbeløbet gradvist til bortfaldt helt i 2. kvartal 2010.

Oxenbøll oplyste, at da budgettallene ikke i sig selv skal godkendes som ellers regnskabet skal, er budgetposterne ikke inkorporeret i selve regnskabet.

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 2002 samt bestyrelsens forelagte plan for genopretningsarbejder i 2002 med anslået udgiftsramme herfor taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forslag fra bestyrelsen.

- a. **Pr. 1. juli 2002 forhøjes gældende boligafgift med 3%. (inkl. tillæg for vaskemaskine, tørretumbler, altan og ekstra kælderrum).**

Peter Hallberg forelagde bestyrelsens forslag med følgende oplæg - og overhead med taloplysninger:

"Jeg indledte min beretning med at konstatere, at det har været et godt år. Regnskabet i år var flot. Der er blevet flere penge til renovering. Den forholdsommæssige fordeling mellem udgifterne har ændret sig til det bedre de sidste år.

Dette har jeg forsøgt at illustrere:

Af overhead fremgår, hvordan vi har fordelt hver indbetalt 100 kr. fra 1995 til 2001. Lidt forenklet kan vi sige, at vi i 1995 brugte 44 kr. til at betale renter og afdrag. I år er dette faldet til 27 kr. Og i 2002 falder det til 25.

Det fremgår, at vi har fået mere og mere renovering for pengene.

Budgettet for 2002 markerer et skift mellem renovering og vedligehold, fordi vi de næste tre år skal male vinduer.

At regnskabet var flot markerer vi ved at foreslå, at forhøjelsen af boligafgiften i år bliver reduceret til 3%.

En forhøjelse på 3% betyder i kroner og øre, at vi indbetaler 174 t.kr. mere i år end sidste år. Beløbet vi får ind skal blandt andet dække en forhøjelse af ejendomsskatterne på 121 t.kr. Det øvrige beløb skal dels dække inflation og dels indgå i den samlede finansiering af de fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver i boligforeningen.

Selv med denne forhøjelse af boligafgiften kan vi desværre forvente at tære på vor likviditet med 134 t.kr.

Det siger sig selv, at vi ikke i længden kan blive ved med at tære på kassebeholdningen. Derfor er det vigtigt at holde sig for øje, at vi ikke kan komme uden om en moderat boligafgiftsforhøjelse, så længe indbetalingerne er mindre end udbetalingerne.

Det, der er hensigten er, langsomt og moderat at øge boligafgiften indtil vi når et niveau, hvor kassebeholdningen igen hviler i sig selv.

Vi anbefaler derfor, at I stemmer ja til forslaget.”

Ingen stillede spørgsmål omkring forslaget, og skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

87 ja
26 nej
1 blank
3 ugyldige

Forslaget blev vedtaget.

b. Ændringsforslag til vedtægternes § 8 og § 9 vedr. overdragelse af andel med virkning fra 1. januar 2003.

Vedtægternes § 8 omformuleres i det hele således:

I tilfælde af en andelshavers død skal afdødes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt ægtefælle ikke efterlades, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret som nævnt, kan andel med bolig overtages af nedennævnte, idet fortrinsret gives i nævnte rækkefølge:

- a. Samlever, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med afdøde i mindst 3 måneder
- b. Andre personer, der indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med afdøde i mindst 2 år
- c. Slægtninge til afdøde i lige nedstigende linie
- d. Slægtninge til afdøde i lige opstigende linie

forudsat pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige betingelser for boligret til lejligheden.

Andelshaver kan ved testamente indstille ny andelshaver inden for personkredsen nævnt ovenfor i pkt. a-d.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1.ste i den måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen fra dødsfaldet.

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på ifølge § 10 nedenfor, hvorefter det ind-

komne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder overtagelsesgebyr og eventuel istandsættelse af lejligheden afregnes til boet.

Ved ophævelse af samliv andelshaver og dennes ægtefælle imellem, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Ved ophævelse af samliv mellem andelshaver og dennes samlever i mindst 2 år forud for ophør af samliv, er den af parterne, der efter deres egen bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Vedtægternes § 9 ændres i det hele til følgende ordlyd:

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 boligbytning af bolig, eller til personer med hvem andelshaver er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til søskende til andelshaver, eller til personer der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaver
- b. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen
- c. Til personer, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, uden i forvejen at være andelshavere i boligforeningen
- d. Til personer i øvrigt, som indstilles af andelshaver.

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

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

Bestyrelsen skal underrettes om forretningsafståelse inden 14 dage fra afståelse.

Steen Berg forelagde ændringsforslaget til vedtægterne fra bestyrelsen, og henviste også til udsendt nyhedsbrev derom fra bestyrelsen forud for generalforsamlingen. De 2 ændringsforslag ad §§ 8 og 9 om overdragelse ved død og overdragelse i levende live har baggrund i ønske om at give foreningens andelshavere

- større mulighed for at få tilbudt en større lejlighed
- større mulighed for at købe naboens lejlighed til sammenlægning
- større mulighed for at bytte til en anden lejlighed i AST
- større mulighed for at andelshavers familie får tilbudt en lejlighed i AST

Dirigenten oplyste at fra **Willy Adolfsson** var modtaget **ændringsforslag vedrørende vedtægternes § 9** til bestyrelsens omhandlede ændringsforslag til samme paragraf.

Willy Adolfsson fremlagde selv sit forslag med følgende tekst specielt ad fortrinsret:

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

- a) Den, der indstilles af andelshaver, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med boligbytning 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) Den der i øvrigt indstilles af andelshaver
- c) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på venteliste
- d) Til personer, som er indtegnet på venteliste, uden i forvejen at være andelshaver i boligforeningen.

På begæring fra andelshaver, der ønsker at overdrage sin andel via ventelisten, har bestyrelsen pligt til at anvise ny andelshaver vedr. pkt. c og d ovenfor inden 6 uger fra begæringen fra andelshaver derom.

Baggrund for Adolfssons ændringsforslag var at bevare den fri indstillingsret som hidtil i størst muligt omfang.

Dirigenten oplyste, at i hele det omfang generalforsamlingen skulle afstemme omkring ændringsforslagene til foreningens vedtægter, skulle foreningens vedtægter § 21 stk. 2 og 3 iagttages for såvidt angår nødvendigt kvalificeret flertal for mulig vedtagelse af ændringsforslag.

Flere andelshavere anbefalede henholdsvis ja eller nej til de omhandlede ændringsforslag fra bestyrelsen og Adolfsson.

Skriftlig afstemning blev gennemført **allerførst** for såvidt angår hvorvidt Willy Adolfssons ændringsforslag ad § 9 skulle erstatte bestyrelsens ændringsforslag ad § 9 for videre afstemning?, med følgende resultat:

25 stemmer for Adolfssons forslag
89 stemmer for bestyrelsens forslag
1 blank
3 ugyldige

således var vedtaget, at videre afstemning skulle dreje sig om bestyrelsens ændringsforslag ad §§ 8 og 9.

Herefter blev gennemført skriftlig afstemning om **bestyrelsens ændringsforslag § 8** med følgende resultat:

103 ja
13 nej

dermed var bestyrelsens ændringsforslag § 8 **foreløbig** vedtaget med mindst 3/4 flertal, men for **endelig** vedtagelse må forslaget behandles på ny generalforsamling, jfr. vedtægterne § 21 stk. 3!

Skriftlig afstemning blev derpå gennemført ad **bestyrelsens ændringsforslag § 9** med følgende resultat:

81 ja
33 nej
1 blank

og forslaget opnåede dermed ikke mindst 3/4 flertal, og bortfaldt som **ikke** vedtaget.

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

Fra legepladsudvalget i Sandbygård v/Anne Mønsted foreslå følgende forslag:

I forbindelse med planlagt flytning af sandkassen i vores gård ønskes legepladsen udvidet med et længe ønsket klatrestativ, således at legepladsen også byder på lidt udfordring til de lidt større børn.

Generalforsamlingen anmodes derfor om bevilling af et beløb på kr. 96.500,00 incl. moms for indkøb og indretning/montering af nævnte, - en udgift der formentlig kan blive væsentlig mindre i det omfang udvalgets egne medlemmer selv udfører arbejdet.

Anne Mønsted henviste til indhentede priser på materialer og arbejds løn.

Annette Bøje Madsen oplyste, at hun tidligere har siddet i et legepladsudvalg, og oplevet det svært at få tilskud fra foreningen til ønsket aktivitet, så i stedet for at bevilge eengangsbeløb foreslog Annette afsat et fast årligt beløb til vedligeholdelse/nyanskaffelser i alle foreningens 3 gårde.

Rikke Salkvist fandt det på tide, at børnene i foreningens ejendomme bliver højere prioriteret i gårdmiljøet, men hvilke børn skal målrettes til: hvilken aldersklasse?

Flere spørgsmål blev stillet til hvorledes legepladsudvalget i Sandbygård konkret ønsker at ændre legeplads. **Anne Mønsted** svarede herpå.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

31 ja
59 nej
20 blanke
2 ugyldige

Forslaget blev dermed **ikke** vedtaget.

Orientering fra bredbåndsudvalget

Kent Simonsen oplyste følgende på vegne bredbåndsudvalget:

”Det handler om bredbånd – internet – telefoni og kabel-tv.

Der blev lavet en undersøgelse engang i maj mdr. sidste år, og af de 120 lejligheder, der ligger i Torbenfeldthus. Der var 49 hjemme, og 79% af dem ønskede enten telefoni eller internet, 2/3 ønskede både og.

Der skal ikke stemmes om noget i år, for det tager lang tid. Udvalget begyndte med at invitere de naboejendomme med, der var lige så interesserede. Der er afholdt 10-15 møder med forskellige firmaer og vi har selv fået et rimeligt godt indblik ved at hente referencer fra andre boligforeninger og til sidst fik vi kontakt til en rådgiver til dette projekt.

Omkring det tidspunkt, som også passede op til denne generalforsamling, var vi godt i gang med at forhandle en rådgiverkontrakt og i og med at det er 4 foreninger med bestyrelse opstod der lige pludselig tillidsbrist til den rådgiver, som vi egentlig havde valgt. Det kunne måske godt have været gået alt sammen, hvis jeg alene skulle svinge pisken på vegne AST overfor rådgiveren, som vi havde udset, han var villig og effektiv, men de 3 andre foreninger skulle jo også gerne være enige.

Udvalget består af:
A/B Parkhøj 77
Solbjerg
Aggersvoldhus
AST.

Der er sammenlagt over 800 lejligheder

Der er eventuelt 3-4 andre ejendomme, der også er interesseret.

Det man lægger op til, er en fælles signalforening som kunne hedde Brønshøj-Vanløse.

Det skal være en forening uden overskud, som andre foreninger også kan tilmelde sig, når systemet virker. Det vi har set på og hvorfor vi vil stille det op på den måde, det er som at danne et selskab som f.eks. TDC, men det nye selskab køber bare signalerne.

Vi vil gå ud som en indkøbsforening, og kan forhåbentlig, når budgetterne bliver lagt frem, spare en masse penge. Det vi har set på er rimelig nyt, det startede for ca. 5 år siden. Det vi sigter efter at konkurrere med er ADSL = Bredbånd for privat personer.

På nuværende tidspunkt er der ikke afklaret noget, men det sker inden for kort tid. Det udvalget satser på er, at det skal være godt og billigt."

Orienteringen blev ikke genstand for nærmere debat på generalforsamlingen, men var alene en orientering om det foreløbige forløb af bredbåndsovervejelserne.

5. Valg til bestyrelsen.

- a) **Dorte Danborg og John Strands Petersson** afgår efter tur og er villige til at modtage genvalg. **Pia Lindberg** afgik pr. 1/12 2001 og afløstes af suppleant **Steen Berg**. **Steen Berg** afgår efter tur og er villig til at modtage genvalg.

Iben Weidemann afgår.

Peter Krogh takkede indledningsvis på bestyrelsens vegne de 2 afgående bestyrelsesmedlemmer og oplyste herunder:

Pia Lindberg har siddet i bestyrelsen i 6 år, hun har været drivkraften bag f.eks. Nyhedsbrevet.

Iben Weidemann har også siddet i bestyrelsen i 6 år og i en lang periode var hun referent på bestyrelsesmøderne, og Iben har været kontaktperson til diverse udvalg.

Pia og Iben har i deres tid i bestyrelsen været med til at vurdere ca. 150 lejligheder, tak for godt samarbejde.

På vegne bestyrelsen foreslog **Peter Hallberg: Charlotte Blunch Olsen** som nyt bestyrelsesmedlem. Charlotte er 30 år gammel, bor Bellahøjvej 134 og har boet i AST i 11½ år, hun er kontorassistent i et genforsikringsfirma og p.t. medlem af festudvalget.

Ingen blev yderligere bragt i forslag.

Dorte Danborg og John Strands Petersson samt Steen Berg blev umiddelbart genvalgt med akklamation, og **Charlotte Blunch** nyvalgt med akklamation.

b) Valg af suppleant.

På vegne bestyrelsen anbefalede **John Strands Petersson: Rikke Salkvist** valgt som suppleant. Rikke er 26 år og har boet i AST 5½ år. Hun er ikke selv andelshaver, det er

hendes samlever Michael. Hun læser på RUC og forventer at være færdig til sommer. Rikke er p.t. medlem af festudvalget.

Ingen yderligere blev bragt i forslag.

Rikke Salkvist blev valgt som 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 2002.

Som foreslået af bestyrelsen blev honoraret vedtaget uændret med akklamation.

(**Peter Hallberg** oplyste, at det samlede bestyrelseshonorar er kr. 50.000,00.)

9. Eventuelt.

Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen har "undersøgt markedet" for prisniveau på administrator og revisor. Dette planlægger bestyrelsen at orientere nærmere om i BASTA.

Willy Adolfsson spurgte, hvorvidt radiator – når flytning sker – kun flyttes i stueetage eller også på de overliggende etager?

Peter Krogh oplyste hertil, at tidligere blev radiator kun flyttet i stueetage, nu flyttes radiator i en hel opgangsside ad gangen.

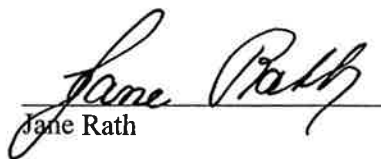
Dagsordenen var hermed færdigbehandlet. Ikke flere ønskede ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Ref.: JR/OF
24/5 2002

+ 31/3 2003 med rettet
sidste afsnit i pkt. 5a ovenfor.


Jane Rath


Jane Rath

Genopretnings- og Vedligeholdelsesplan (1.000 kr.)											
Genopretning	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I alt
Faldstammer	800	800	800	1.200	1.200	1.200	0	0	0	0	6.000
Koldtvand	80	260	200	200	200		0	0	0	0	940
Radiatorer	400	470	530	1.240	1.360		0	0	0	0	4.000
Trapper	460	460	460	460	460	2.300	3.400	0	0	0	8.000
Kældre	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500
Isolering	40	100	100	300	280	0	0	0	0	0	820
Genopretning i alt	2.280	2.090	2.090	3.400	3.500	3.500	3.400	0	0	0	20.260
Vedligeholdelse											
Tag / altaner	170	60	60	100	0	0	0	0	0	0	390
Vinduer S, T, A.	1.350	1.350	1.350					600	600	600	5.850
Andet	0	0	0	0	0	0	0	1.500	1.500	1.500	4.500
Akut vedl.h.	150	100	100	100	100	100	200	1.500	1.500	1.500	5.350
Vedligeholdelse i alt	1.670	1.510	1.510	200	100	100	200	3.600	3.600	3.600	16.090
Løbende drift	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	7.000
I alt	4.650	4.300	4.300	4.300	4.300	4.300	4.300	4.300	4.300	4.300	43.350