

R E F E R A T

af

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

År 2010, den 23. marts, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrehjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 434 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 83 andelshavere (heraf 10 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Frank Hansen** bød velkommen og præsenterede aftenens panel.

Valg af dirigent

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg.

Som stemmeudvalg valgtes: Kim Weidemann og Britta Hansen.

Til dagsordenen var der følgende spørgsmål:

Mikael Kellberg: ønskede oplyst, hvorfor dagsordenen ikke indeholdt forslag fra bestyrelsen. Mikael Kellberg undrede sig herover, idet nyhedsbrev af 11/2 2010 omdelt til andelshaverne udviste, at bestyrelsen havde 2 forslag, de ønskede behandlet på generalforsamlingen.

Frank Hansen: oplyste, at det oprindeligt var meningen, at bestyrelsen ønskede vedtægtsændring f.s.v.a. om administrator skal vælges af generalforsamlingen eller bestyrelsen. Bestyrelsen har ændret mening efter omdelingen af nyhedsbrevet. Frank Hansen oplyste, at punktet uddybes under formandens beretning.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:**1. Formandens beretning**

Frank Hansen aflagde følgende:

Årsberetning 2010:

Generelt

Så gik det første år med en ny formand. Uden at overdrive, kan jeg vist roligt sige, at hverken personalet eller bestyrelsen har haft lejlighed til kede sig i året der er gået ☺

Vores gårdmænd har måttet kæmpe med sneen i over 2 måneder uafbrudt og jeg var helt bange for, at der stadig ville være sne den dag i dag. En stor tak til Brian og Torben for deres store indsats.

I efteråret blev der jo som bekendt lukket for det analoge antennesignal og vi overgik alle til den nye digitale verden. Det nye fjernsyns- og internetsignal blev indført i AST uden problemer.

Der er blevet bygget ny legeplads i Sandbygård på foranledning og opførelse af en gruppe driftige beboere. Da de nu alligevel havde arbejdstøjet på, valgte de også at male borde og træværket i pergolaen. Jeg vil gerne sig tak til alle som bidrog, for det flotte arbejde.

Inden vi forlader Sandbygård kan jeg fortælle at Pergolaen her er blevet overdækket og at der bliver opsat vindskærme i nær fremtid. Alle beboere i AST er naturligvis velkomne til at benytte den overdækkede pergola i Sandbygård. I den forbindelse skal jeg minde om, at man skal indhente tilladelse hos bestyrelsen, hvis der skal afholdes større arrangementer så som runde fødselsdage eller lignende.

Altaner – endeligt kom vi i gang. Der er ikke flere godkendelser, der skal på plads. Ordren er afgivet og produktionen kører. Nu skal de bare hænges op. Vi nåede op på 43 altaner i alt. Prøvealtan er opsat i Anneberghus

Det virker som om, at tagsagen ikke adskiller sig fra private renoveringsprojekter – der mangler altid et eller andet. Desværre! Jeg vil dog understrege at vi er nede på et antal sager, der kan tælles på én hånd. I forlængelse af nyhedsbrevet der blev udsendt tilbage i september 2009, så er der fulgt op på de sidste fejl og mangler efter tagsagen, som blev indrapporteret af beboerne i forlængelse af omtalte nyhedsbrev.

Vedligehold

Jeg kan fortælle, at Poul, i samarbejde med ingeniør Jakob Diget Møller, er i færd med at udarbejde en vedligeholdelsesplan for AST.

Salg

Vi har pt. 9 usolgte taglejligheder tilbage. Der er solgt 9 taglejligheder siden generalforsamlingen 2009.

Salg af taglejligheder er sket ved hjælp af annoncering hos JP, Berlingske samt hos Robinhus. Bestyrelsen har prioriteret salg af taglejligheder frem for, at disse skulle ligge ubeboede hen. Ingen kan jo spå om fremtiden og vi har valgt at tilpasse priserne, så der har været købere til lejlighederne.

Personale

Der blev afholdt fest i Sandbygård i.f.m. Torben Jensens 25 års jubilæum.

I sommer havde vi atter Christoffer Gerlang som feriehjælp hos Poul. Tak til ham.

AST har haft besøg fra Arbejdstilsynet. Efter korrigerende af en række mindre forhold omkring afmærkning, har vi fået arbejdstilsynets blå stempel.

Økonomi

Vi startede året med at undersøge mulighederne for at flytte rentefradraget for foreningens gæld ud til andelshaverne. Til dem som ikke har det frisk i erindringen, kan jeg fortælle, at AST skulle optage realkreditlån som andelshaverne så kunne låne af AST. Det viste sig imidlertid mere problematisk end først antaget, og ville bl.a. have for store administrative omkostninger i forhold til den fradragsværdi, som andelshaverne ville kunne få gavn af. Der var nu heller ikke den store interesse fra hverken eksisterende eller nye andelshavere at spore.

Byggelånet – der var en kassekredit – er næsten helt indfriet ved optagelse af 30-årigt 5 % fastforrentet kreditforeningslån.

Året igennem har vi kigget på udgifterne til eksterne leverandører. Det gælder både håndværkere og administrator. Specielt AST's udgifter til administration har været en varm kartoffel og der har ikke været enighed i bestyrelsen. Det er på denne baggrund, at forslaget om, at bemyndige bestyrelsen til egenhændigt at vælge administrator ikke bliver fremsat på denne generalforsamling alligevel.

Hvorom alting er, så er verden jo dynamisk – også i AST. Bestyrelsen arbejder videre på, at AST på lang sigt finder en løsning på administration som alle kan være tilfredse med.

Det er her vigtigt at understrege, at bestyrelsen er godt tilfredse med det arbejde som nuværende administrator leverer for AST.

Bestyrelsen

Tak til Lene Møller som er flyttet med mand og børn til Grønland.

Vi skal tage afsked med Johanna og Michele som lige har været inde og snuse til bestyrelsesarbejdet. En stor tak til dem for deres indsats i året der er gået.

Afsluttende bemærkninger

Jeg vil gentage min forgængers råd og henstille til at opgangene ikke benyttes som depot. Det samme gælder kældergange.

Og så lige en bøn her på falderebet...

Rotter kan godt lide skrald! Det er derfor bedst at de ikke har adgang til det! Denne adgang minimeres hvis man fordeler skraldet i alle containere i skralderummene og ikke overfylder den der står forrest.

Tak

Tak til Personalet, administrator, revisor og bestyrelsen for året der er gået.

Formandens beretning blev godkendt med akklamation uden spørgsmål.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2009 med balance pr. 31/12 2009 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2010 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme – herunder godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2009.

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll præsenterede Torben (revisor i TT Revision), som på sigt mulig afløsende revisor for AST i stedet for Oxenbøll. Herefter gennemgik Oxenbøll resultatopgørelsen udvisende overskud for 2009: kr. 2.771.224,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.239.220,00 samt genopretningsarbejder for kr. 2.907.979,00.

Samlede renteudgifter i 2009 (inkl. rente på prioritetsgæld og byggelån) udgjorde kr. 861.281,00 (imod året før kr. 712.048,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2009 nom. kr. 32.173.257,00 imod ultimo 2008 kr. 15.097.483,00. –

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2008 kr. 61.549.718,00 til ultimo 2009 kr. 69.127.529,00 inkl. foreslået overført årsoverskud 2009 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2009 kr. 7.101.034,00

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2009** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	11.763,59
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	11.781,16
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	11.793,80
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	11.811,37

Oxenbøll: gennemgik også det regnskab vedhæftede **likviditetsbudget for 2010**, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt genopretning i 2010: udgift i alt kr. 2.230.000,00.

Løbende drift i 2010: indeholdt i budgettet med kr. 800.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2009 indeholdt i budgettet med kr. 1.649.000,00. – Samlet viser budgettet forventet kasseunderskud kr. – 1.023.000,00

Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Efter gennemgang af regnskab for 2009 samt budget 2010 var der følgende spørgsmål:

Kim Schilling: ønskede oplyst, hvorfor udgifter til møder og generalforsamling er steget med 100 % og udgift til Basta med 200 % i forhold til regnskab 2008 samt at budgetteret udgift til generalforsamling og møder er på niveau med udgift i 2009.

Oxenbøll: udgiftsstigningen på møder og generalforsamlinger er fordelt med kr. 74.000,00 til møder (mod 30.000,00 i 2008), stigningen skyldes bl.a. at bestyrelsen har været på teambuilding, herudover er afholdelse af generalforsamlinger kr. 36.000,00 (mod 24.000,00 i 2008).

Mikael Kellberg: ønskede oplyst hvad teambuilding kurset har betydet for bestyrelsen.

Anders Zitawi: stigning for bestyrelsesmøder skyldes endvidere, at der har været et arrangement for den gamle bestyrelse og et arrangement for den nye bestyrelse, udgiften er samlet i 2009 i stedet for at være fordelt over 2008 og 2009.

Anders Zitawi: redegjorde for forløbet af teambuildingkurset, der var en form for personlighedskursus. Formålet med kurset var, at bestyrelsen lærte hinanden og de forskellige personligheder at kende, således at bestyrelsen fremadrettet ved, hvordan de skal agere for at få et optimalt samarbejde i bestyrelsen.

Anders Zitawi: oplyste endvidere, at Basta ikke tidligere har været udgivet så regelmæssigt som tilfældet er nu, derfor er udgiften steget.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til regnskab konstaterede **dirigenten** at regnskab, balance, note om andelsværdi og budgetramme således var tiltrådt af generalforsamlingen.

3. Forslag fra bestyrelsen.

ingen

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

- a) Forslag fra Camilla Larkai, Annebergvej 12, 1. th. omkring **ændring af gældende husorden pkt. 4.12 til: det er tilladt at holde hund**. Dette er kun tilladt hvis det ikke giver de øvrige beboere væsentlige ulemper. Hunde (og andre husdyr) må ikke færdes på gårdarealer og plæner.

Anders Zitawi: kunne oplyse, at bestyrelsen ikke er imod det at holde hund, men bestyrelsen mener ikke det er en god ide at holde hund i et lejlighedskompleks. Hvordan defineres det, om hunden er til gene for øvrige beboere, og hvem skal vurdere det.

Ole Fischer: efterlyste oplysning i forslaget: tilladelsen til at holde hund omfatter det en eller flere hunde?

Ole Fischer oplyste at foreningens husorden og lejekontrakter p.t. udviser, at det ikke er lovligt at holde hund, men husorden kan ændres ved afstemning.

Willy Adolfsen: ønskede ikke, at forslaget blev sat til afstemning. **Willy Adolfsen** mente at et så vigtigt ændringsforslag burde være omdelt til samtlige andelshavere forinden generalforsamlingen/afstemning.

Ole Fischer: orienterede om, at generalforsamlings dagsordenspunkt giver ret til at fremsætte forslag fra foreningens medlemmer indtil 8 dage før afholdelse af generalforsamling. Der er ikke tale om en vedtægtsændring men alene en ændring af husorden. Der er intet til hinder for, at forslaget sættes til afstemning, men generalforsamlingen skal være bekendt med, at der kan være store konsekvenser ved at ændre et forbud til tilladelse.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

69 nej
11 ja
1 blank

Forslaget er dermed ikke vedtaget.

b) Forslag fra Anne Kathrine Henriksen, Torbenfeldtvej 9,2. tv.

1. forslag om **etablering af bygning til cykler, knallerter og barne- og klapvogne i Anneberghus.**
2. Hvis forslag nr. 1 ikke vedtages foreslås nedsættelse af **projektgruppe/arbejdsgruppe** som sammen med fagfolk kan udarbejde forslag til løsning af problemet. Forslag kan fremlægges på næste generalforsamling. Det er en stigende udfordring at færdes i kældre og opgange med et stigende antal cykler, barne- og klapvogne som henstilles her (tilladt eller ej ifølge husordenen), og det er usandsynligt at problemet bliver mindre. Tværtimod, efterhånden som alle taglejligheder bliver solgt. Så af hensyn til brandsikkerhed, færdselssikkerhed på arealerne og ryddelighed så her er rart at være mener jeg at en løsning skal findes.

Frank Hansen: oplyste, at bestyrelsen synes, det er et godt forslag. Bestyrelsen anbefalede, at der stemmes ja til pkt. 2 og nej til pkt. 1.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorfor forslaget kun omfattede Anneberghus og ikke alle gårdene?

Frank Hansen: oplyste, at alle gårde er velkomne til at nedsætte et udvalg. **Frank Hansen** opfordrede beboere til at melde sig til projektudvalget såfremt forslag b.2. blev vedtaget.

Mikael Kellberg: oplyste, at han ingen interesse har i, hvad der foregår i de gårde han ikke selv bebor, og derfor var nødsaget til at stemme nej til forslaget.

Henrik Jensen: oplyste at man i Torbenfeldthus har samme problem med henstilling af cykler m.m.

Ole Fischer: oplyste, at man under punktet eventuelt ikke kan vedtage noget og der derfor ikke kan stilles forslag under dette punkt. Men generalforsamlingen kan blive enige om nedsættelse af et eller flere udvalg, der skal bearbejde det stillede forslaget for herefter fremlægge på næstkommende generalforsamling.

Anne Kathrine Henriksen: meddelte, at hun var villig til at ændre forslaget til at omfatte samtlige gårde.

Frank Hansen: gav Anne Kathrine Henriksen bestyrelsens opbakning til at ændre forslaget.

Forslag b2 blev vedtaget med akklamation.

Anne Kathrine Henriksen: opfordrede til, at andelshaverne meldte sig til arbejdsgruppen.

Anders Zitawi: opfordrede til, at andelshavere, der ønsker at deltage i projektgruppen, meldte sig til bestyrelsen efter generalforsamlingen.

5. Valg af bestyrelsen

a) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Lars Krogh-Brendstrup og Henrik Andersen afgår efter tur og er begge villige til at modtage genvalg

Johanna Vidbjørg og Michele Castelli afgår efter tur. De modtager ikke genvalg.

Frank Hansen: oplyste, at bestyrelsen anbefalede **Gitte Anker Nørgaard og Anne Kathrine Henriksen** til de 2 ledige bestyrelsesposter.

Gitte Anker Nørgaard: oplyste at hun bor i en taglejlighed på Sandbygårdvej og har boet i foreningen i ca. 3 år. **Gitte** oplyste at hun tidligere har været aktiv med frivilligt arbejde i en rokklub.

Anne Kathrine Henriksen: oplyste at hun har boet i foreningen i ca. 14 år. **Anne Kathrine** har tidligere været formand i en andelsboligforening på Nørrebro.

Alle 4 opstillede emner til bestyrelsesmedlemmer blev **valgt** med akklamation.

b) Valg af suppleant (for 1 år):

Frank Hansen: oplyste, at bestyrelsen anbefalede **Jonas Jensen** til den ledige post som suppleant.

Jonas Jensen: oplyste at han har boet i AST i ca. 2 år. **Jonas** er udlært tømrer og læser til bygningskonstruktør er færdig om ca. 1 år.

Jonas Jensen blev **valgt** med akklamation.

6. Valg af revisor.

TT Revision forslås valgt. TT Revision er Hans Jørgen Oxenbølls samarbejdspartnere.

Oxenbøll: præsenterede Torben som en af de statsaut. revisorer i TT Revision. Oxenbøll oplyste, at han har arbejdet sammen med Torben siden 1993. Torben og Thøger (ligeledes revisor i TT Revision)

er gode til at håndtere andelsboligforeninger og er kompetente folk. Oxenbøll meddelte, at han inden for få år påtænker at stoppe som revisor.

Frank Hansen: oplyste at bestyrelsen stoler på Oxenbøll og anbefalede, at TT Revision valgtes som revisor.

TT Revision blev valgt med akklamation.

7. Valg af administrator.

Advokat **Ole Fischer** blev genvalgt med akklamation.

8. Bestyrelseshonorar for 2010.

Forslås ændret til kr. 100.000,00.

Bestyrelsens samlede honorar har været konstant kr. 60.000,00, siden 2004. Dette ønskes hævet til et mere tidssvarende niveau, dels for, at de der sidder i bestyrelsen kan mærke, at de får lidt for ulejligheden, dels for at gøre "guleroden" for nye ansigter lidt større.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

62 ja

19 nej

1 blank

Forslaget var dermed vedtaget.

9. Eventuelt:

Henrik Jensen: oplyste, at stueetage i Torbenfeldthus er i gang med at etablere dør mod gård. I den forbindelse ønskede Henrik Jensen oplyst, hvem der har rådighed over fliseareal i Torbenfeldthus ud for den etablerede dør?

Thykjær: meddelte at duerne sviner alle vegne, også i sandkasserne. **Thykjær** mente bestyrelsen skal sørge for at duerne fjernes.

Grethe Krogh: bakkede op om forslaget om, at duerne fjernes. **Grethe Krogh** mente at der må være professionel hjælp at hente et eller andet sted.

Grethe Krogh: ønskede oplyst, hvorledes bestyrelseshonorar er fordelt mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Mikael Kellgaard: oplyste, at der tidligere har været lignende problem med fjernelse af duer. Løsningen er, at gårdmand eller professionel hjælp fjerner rederne med æg.

Anne Kathrine Henriksen: opfordrede til, at folk viser hensyn, ikke får ejerskab over arealer i foreningen og generelt tænker over hvad man foretager sig.

Charlotte Blunch: ønskede bedre information omkring altanprojektet.

Grethe Krogh: ønskede, at gamle cykler, der ikke benyttes, fjernes fra foreningens arealer.

Erik Wodstrup: opfordrede til, at man ikke fodrer duerne. **Erik Wodstrup** oplyste, at han personligt fjerner rede set i Torbenfeldthus.

Anne Kathrine Henriksen: meddelte, at hun som nyt bestyrelsesmedlem aktivt vil tage sig af, at der gøres noget for at gamle ubrugte cykler fjernes fra AST's areal. **Anne Kathrine Henriksen** oplyste, at hun har planer om at indsamle gamle cykler til velgørenhedsformål.

Ejendomsinspektør Poul Rasmussen: oplyste, at det ikke er lovligt men opfattes som tyveri.

Frank Hansen: til spørgsmålene fra andelshaverne kunne Frank Hansen oplyse:

- fliseareal uden for lejlighed/dør mod gård er fællesareal. Alle arealer uden for lejlighederne er fællesareal. Ingen er berettiget til at brokke sig over, at andre benytter fliseareal m.m.
- bestyrelsen tager sammen med Poul fat om problemerne med duerne.
- information om altanprojekt har været for dårlig
- idé til fordeling af bestyrelseshonorar, dog endnu ikke vedtaget:
formand: kr. 26.000,00
næstformand kr. 16.000,00
kasserer kr. 13.000,00
bestyrelsesmedlem med personaleansvar kr. 10.000,00
øvrige bestyrelsesmedlemmer kr. 8.000,00
suppleant kr. 1.000,00.

Michael Kjeldgaard: ønskede oplyst om altanprojekt er endeligt godkendt af kommunen.

Frank Hansen: svarede, som også oplyst under formandens beretning, at endelig tilladelse fra kommunen er opnået og ordren er sat i værk.

Poul Rasmussen: Altan DK har meddelt en frist på levering af altaner på 10 uger og 6-8 uger på døre. Første altaner opsættes i Anneberghus.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg
den 13/4 2010

som dirigent:

Ole Fischer

