

## R E F E R A T

af

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

År 2008, den 2. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 435 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 251 andelshavere (heraf 127 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** 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 stemmeudvalg valgtes: Ina Lohse, Lykke Hansen og Grethe Sidsel Krogh.

Som referent valgtes: administrators medarbejder Pia Reckeweg.

Til dagsordenen var der følgende spørgsmål/bemærkninger:

**Zabel:** var utilfreds med, at forslag indgivet af ham i november 2007 ikke blev besvaret/behandlet af bestyrelsen.

Dagsordenen som indeholdt i indkaldelsen blev tiltrådt af generalforsamlingen.

**De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:**

#### **1. Formandens beretning**

**Peter Hallberg** aflagde følgende:

##### **Årsberetning**

Foreningen fyldte 40 år den 19. april 2007. Det blev fejret efter alle kunstens regler med en jubilæumsfest den 11. august med deltagelse af over 300 forventningsfulde børn og voksne.

Efter en særdeles våd - sommer - var vi mildt sagt meget spændt på vejret – men det artede sig heldigvis med kun en enkel – om end heftig byge umiddelbart efter at underholdningen for de mindste var slut.

Mange flotte kager deltog i kagekonkurrencen og efter middagen blev der budt op til dans med levende musik. Det blev en meget flot og uforglemmelig fest.

Normalt skulle Poul have været ankermand på jubilæumsfesten, men i foråret blev Poul sygemeldt og det varede godt tre måneder før han var på benene igen. I den tid fik personalet tilført en ekstra ejendomsfunktionær, som vi beholdt endnu et par måneder. Personalet og bestyrelsen forsøgte i fællesskab at løse Pouls mange daglige opgaver i hans fravær – og vi var rigtig, rigtig glade, da han vendte tilbage.

I den periode Poul var sygemeldt, iværksatte personalet en form for registrering af forladte cykler. Der blev samlet ca. 100 gamle og forladte cykler sammen. Det ville være rigtig dejligt, hvis beboerne selv ville sørge for at smide deres gamle lig ud, så vi dels kan udnytte personalets tid på vigtigere gøremål, og dels kan sikre fremkommelighed for barnevogne i kældergangene – det er ikke mindst vigtigt nu, hvor jeg er blevet farfar til lille Emil.

Vi fik udsendt en ny udgave af foreningens **Håndbog for AST's andelshavere**. Den har krævet mange, mange timers arbejde og Christina Buhl har været tovholder på denne store opgave. Vi har afholdt såkaldte MUS – medarbejderudviklingssamtaler med Poul, Torben og Brian, hvor vi i fællesskab kan gøre status over det forgangne arbejdsår. De årlige MUS samtaler er en god lejlighed til at få drøftet de store spørgsmål, der opstår; men MUS samtalerne kan naturligvis ikke erstatte den daglige kontakt. Jeg har gjort mig den vane, at holde møde med Poul en gang om ugen, så vi i fællesskab kan få afklaret eventuelle problemer i den daglige drift.

Der har været to tilfælde af hærværk i Torbenfeldthus. Den ene gang gik det ud over foreningens havemøbler, der blev totalt ødelagt. Så har vi oplevet et besynderligt hærværk i et el-skab i kælderen midt om natten; hærværket formodes begået af en person med særligt kendskab til el-skabe, da det udførte hærværk i værste fald kunne være dødeligt for en lægmand.

### **Renovering**

Vi har fået udskiftet en centralvarme veksler til 369 tkr., og som det fremgår af årsregnskabet har vi udskiftet faldstammer for 528 tkr. Igen har det været umuligt at skaffe de nødvendige håndværkere til planlagte udskiftninger. I år planlægger vi at anvende 1,4 mio.kr. på faldstammer – så må vi se om det holder. Vi planlægger endvidere udskiftning af 4 trykbeholdere til en samlet pris af 59 tkr.

Planlagte bygningsarbejder (1.000 kr.) eksklusive tagprojekt				
	2008	2009	2010	2011
<b>Genopretning:</b>				
Faldstammer	1.360	680	700	700
Trapper	2.155	1.430	1.430	
<b>Genopretning i alt</b>	<b>3.515</b>	<b>2.110</b>	<b>2.130</b>	<b>700</b>
<b>Fremtidige opgaver:</b>				
Varmeanlæg	59			
Varmemålere		500		
Porte			300	
Kælderdøre			250	250
<b>Fremtidige opg. i alt</b>	<b>59</b>	<b>500</b>	<b>550</b>	<b>250</b>
<b>Genop. + fremt. opg.</b>	<b>3.574</b>	<b>2.610</b>	<b>2.680</b>	<b>950</b>
<b>Vedligeholdelse:</b>				
Male vinduer S, T, A.		600	600	600
Akut vedl.h.	500	500	500	2.000
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>500</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>	<b>2.600</b>
Løbende drift	750	750	750	800
<b>Vedligeh. + drift i alt</b>	<b>1.250</b>	<b>1.850</b>	<b>1.850</b>	<b>3.400</b>
<b>Bygningsarbejder i alt</b>	<b>4.824</b>	<b>4.460</b>	<b>4.530</b>	<b>4.350</b>

Derimod er vi blevet færdige med at renovere opgangene i Sandbygård til en samlet pris af 2,7 mio.kr. I 2008 bliver alle opgange i Torbenfeldthus renoveret til 2,2 mio.kr. Senest i 2010 forventes opgangene i Anneberghus at være færdige.

Men alt i alt planlægger vi genopretning i 2008 for 3,5 mio.kr.

### Tagprojekt

I 2008 kan vi se frem til, at tagprojektet bliver færdigt. Både vores eget og Solbjergs. Det vil sige, at alle stilladser og alle containere forsvinder, så vi kan vende tilbage til den dagligdag, vi kendte til før tagprojektet begyndte. Det er vi mange, der glæder os til – for det betyder også at skurbyen forsvinder.

Tagprojektet fylder utrolig meget i dagligdagen. Meget af personalets tid går med et eller andet arbejde relateret til tagprojektet og meget af bestyrelsens tid går naturligvis også med tagprojektet.

Det er især fejl og mangler før aflevering, der volder os kvaler, da entreprenøren E&P har en noget anden opfattelse af, hvornår en lejlighed er klar til aflevering, end vi og vores rådgiver Strunge Jensen har det.

Vi gør os mange tanker omkring salget af de resterende taglejligheder:

Hvornår får vi solgt de sidste lejligheder?

Kan vi sælge dem selv, eller skal vi sælge via ejendomsmægler? Eller skal vi leje dem ud?

Nej – det kan ikke betale sig at leje dem ud. For det første fordi vi så ikke har rådighed over dem, når markedet vender. For det andet vil lejeindtægterne kun dække renter og afdrag på et evt. lån og ikke bidrage positivt til foreningens økonomi. Der skal endvidere betales skat af lejeindtægten.

Siden kommunen forhøjede vores ejendomsvurdering med 140 % og generalforsamlingen efterfølgende godkendte at anvende den maksimale andelsværdi har vi ikke solgt én eneste af de nye taglejligheder. Uheldigvis faldt stigningen sammen med en generel afmatning af salg af ejerlejligh-

heder i København. Markedet har de sidste mange måneder været helt død. Sælgerne venter på at køberne kommer igen – og køberne venter på at priserne falder.

For at sætte skub i salget har vi i en periode reduceret kvm. prisen til 20 tkr., men det har endnu ikke haft den ønskede effekt. Vi får dagligt forespørgsler på de nye lejligheder, men der er ingen, der køber.

Status 31.03.2008	Sam.læg.	Nye	I alt	Solgt	Ej aflev.	Ej solgte
Sandbygård	6	19	25	23	0	2
Torbenfeldthus	10	13	23	19	0	4
Anneberghus	12	20	32	18	5	14
<b>I alt</b>	<b>28</b>	<b>52</b>	<b>80</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>20</b>

Status på tagprojektet er, at vi mangler at sælge 20 taglejligheder. De er fordelt med:

2 i Sandbygård  
4 i Torbenfeldthus og  
14 i Anneberghus.

Sidste år var status, at vi manglede at sælge 1 i Sandbygård. Vi har imidlertid været nødt til at tage en af taglejlighederne tilbage, da køber dels ikke havde betalt, dels var utilfreds med gulvet i lejligheden.

Vi har således solgt 32 ud af 52 nye taglejligheder – og naturligvis alle 28 sammenlægninger fra 2. til 3. sal.

#### **Altaner**

På sidste GF blev opsætning af altaner vedtaget. Herefter er pågået et stort arbejde med at indsamle beboerønsker om altan eller fransk altan. Der har været udført trækprøver i muren og for 2. sal har det vist sig, at muren er for svag til den oprindelig foreslåede fastgørelse af altaner.

Ændringen i fastgørelsesprincip har betydet en merpris for hver altan på ca. 5.000 kr. Det, der i øjeblikket forsinker processen, er, at det desværre har vist sig meget vanskeligt at få de nødvendige, endelige godkendelser fra kommunen. Det vil rådgiver orientere om senere i aften.

Jeg vil runde af med at takke ALLE de beboere, der yder en frivillig indsats for foreningen. Jeg vil gerne takke Ole Fischer, Hans Jørgen Oxenbøll, Poul, Torben og Brian og de øvrige bestyrelsesmedlemmer, for hvis indsats vi ikke kunne være foruden.

*Tak for ordet*

Der var følgende spørgsmål til formandens beretning:

**Zabel:** ytrede endnu engang sin utilfredshed med bestyrelsen/administrator og deres manglende svar på spørgsmål, endvidere meddelte Zabel, at klage over Ole Fischer er indgivet af ham til advokatnævnet.

**Ole Fischer:** meddelte, at være bekendt med at Zabel har indgivet klage til advokatnævnet, og at der p.t. afventes en afgørelse herpå.

Da der ikke var flere spørgsmål til formandens beretning, blev den godkendt med akklamation.

## **2. Præsentation af byggeregnskab.**

Orientering om tagprojekt.

**Jesper Strunge:** havde følgende indlæg om tagprojektet:

### **1. Byggesagens forløb til dato**

Entreprenør har fået styr på arbejdsprocesser, og de enkelte taglejligheder afleveres nu til den planlagte tid. Den sidste lejlighed afleveres den 5/5 2008.

Kvaliteten er blevet forbedret, og mangelpunkter ved aflevering er faldet fra 150 til ca. 10 pr. lejlighed. Mangelfhjælpning på fællesområder ”halter” dog fortsat.

Enemærke & Petersens oprindelige tilbud var meget lavt p.g.a. markedssituationen på tilbudsgivningstidspunkt. Der har i byggesagsforløbet været mange forhandlinger omkring pris p.g.a. den øgede prisudvikling på løn og materialer og det har været svært at komme til enighed. Enighed er nu opnået med en skønnet besparelse for AST på udgifterne på ca. kr. 1 million i forhold til hvis enighed ikke kunne opnås og voldgiftsag derved skulle gennemføres.

### **2. Forventninger til byggesagens afsluttende forløb**

1 års gennemgang vil blive gennemført på følgende tidspunkter:

Sandbygård: juli 2008

Torbenfeldthus: oktober 2008

Anneberghus: forventet juni/juli 2009.

Nærmere orientering følger til de berørte beboere.

Belægningsskader forventes udbedret i nærmeste fremtid. Jesper Strunge Jensen opfordrede til, at opstillede forbudsskilte følges af beboerne således, at renoveringsarbejdet kan udføres hurtig og gnidningsfrit.

Naboejendommen Solbjerg forventes færdig primo september 2008 og skurby vil blive fjernet ca. 1/10 2008.

### **3. Økonomisk status**

Byggeregnskab udviser pr. d.d. et rådighedsbeløb på kr. 1,7 million til uforudsete udgifter, hertil kommer indbyggede reserver på kr. 1,35 millioner til forventede uforudseelige udgifter.

Rådighedsbeløb ved ordinær generalforsamling i 2007 kr. 2,8 millioner.

Største uforudseelige udgifter har i byggeperioden været: reparation af murværk, råhusudgifter som følge af ændrede indretninger, vvs-omlægninger i 2. sals lejligheder og indeksregulering.

Desuden er anvendt kr. 2,75 millioner fra foreningens vedligeholdelseskonto til udbedring af råd- og svampeskader og reparation af dårligt murværk. Forventninger til vedligeholdelsesudgifter var i 2007 kr. 3,3 millioner.

## **3. Orientering om altaner.**

Status ad altaner

### **1. Myndighedsbehandling til dato - standardaltaner**

Myndighedsbehandling af hjørnealtaner og franskaltaner kræver selvstændig myndighedsbehandling og indgår i første omgang ikke i byggeansøgning om standardaltaner, for at undgå forvirring hos kommunen. Når endelig byggetilladelse på standardaltan forligger, vil ansøgning om hjørnealtan og franskaltan blive indsendt, og det forventes at ansøgning herom kan ske i forbindelse med opsætning af standardaltaner, og at opsætningen af hjørnealtan og franskaltan kan ske samtidig med øvrige altaner.

Jesper Strunge redegjorde for diverse skriverier, møder, omkonstruktion og beregninger i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opsætning af altanerne. Jesper Strunge meddelte, at oprindelig forventning om, at byggetilladelse blev bevilget hurtigt ikke viste sig at holde, og at sagsbehandler hos kommunen er meget ”forsigtig” og gennemgår det fremlagte materiale meget nøje.

## **2. Forventninger til afsluttende myndighedsbehandling**

Byggetilladelsen på standardaltaner forventes at foreligge omkring primo maj 2008.

## **3. Forventninger til konsekvenser af "udvidet" myndighedsbehandling**

Det reviderede projekt gælder primært for altanerne på 2. sal, som skal udføres på anden måde m.h.t. bæreevne. Det betyder, at bjælker skal føres ind i etagedækket. Bjælkeindføringen vil kunne ske udefra.

Ændringen af projektet samt forsinkelse af projektet betyder en prisændring til: kr. 98.500,00 inkl. moms ved bestilling af 100 stk. standardaltaner. Prisen er fortsat meget konkurrencedygtig næstbilligste tilbud var over kr. 130.000,00 pr. altan.

## **4. Tidsplan**

Endeligt beboertilsagn indhentes i perioden maj – juni 2008.

Kontrakt med entreprenør indgås medio juli 2008.

Montagetidsplan (udregnet ud fra foreløbige tilsagn fra beboere)

Sandbygård: primo november 2008 – primo februar 2009

Torbenfeldthus: primo februar 2009 – ultimo marts 2009

Anneberghus: ultimo marts 2009 – primo juni 2009

Fra andelshavere var ingen spørgsmål til altanprojektet:

**Zabel:** stillede spørgsmål til, hvorfor der ikke var foretaget bedre isolering mellem etageadskillelse 2. – 3. sal.

**Jesper Strunge:** meddelte, at lydprøver er foretaget, og resultat heraf er, at isoleringen er langt bedre end krav hertil ifølge bygningsreglementet. Lydprøver viser støj 3 – 4 dB lavere end max. krav hertil.

## **4. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2007 med balance pr. 31/12 2007 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2008 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme. – (Herunder godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2006)**

**Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll** gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2007 kr. 4.244.218,-, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.566.882 samt genopretningsarbejder for kr. 1.284.732,00!

Samlede renteudgifter i 2007 (inkl. rente på prioritetsgæld) udgjorde i 2007 kr. 780.443,00 (imod året før kr. 855.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2007 nom. kr. 17.383.686,00 imod ultimo 2006 kr. 19.602.000,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2006 kr. 31.483.443,00 til ultimo 2007 kr. 55.753.276,00, inkl. foreslået overført årsoverskud 2007 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2007 kr. 1.463.196,00

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2007** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m <sup>2</sup>	kr.	11.398,17
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m <sup>2</sup>	kr.	11.454,12
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m <sup>2</sup>	kr.	11.469,22
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m <sup>2</sup>	kr.	11.525,17

**Oxenbøll:** gennemgik også det regnskabet vedhæftede **likviditetsbudget for 2008**, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt genopretning i 2008: udgift i alt kr. 3.574.000,00. Almindelig vedligeholdelse er for 2008 indeholdt i budgettet med kr. 500.000,00. – Samlet viser budgettet forventet kasseoverskud kr. 262.000,00.

Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Efter gennemgang af regnskabet for 2007 samt budget 2008 var der følgende spørgsmål:

**Ulla Henriksen:** hvordan hænger nota 6A til regnskabet sammen? Afholdt tagprojektkomkostninger 100 millioner, heraf solgt vedr. taglejligheder kr. 42 millioner, over halvdelen af taglejlighederne er solgt?

**Oxenbøll:** Salget af de sidste lejligheder vil dække foreningens udgifter.

**Ole Fischer:** meddelte, at udover etablerings- og forbedringsværdi opført i note 6A indbetales også andelsværdi på kr. 30 – 40 millioner, beløbet fremgår ikke af note 6A men alene forbedring og etableringsværdi.

**Mogens Nielsen:** hvor mange m<sup>2</sup> tillægges regnskabet 2008? Hvornår udløber vindues- og fjernvarmelån? Hvad betyder det for andelsværdien, at etableringsværdien af taglejligheder er udeholdt af såvel ejendomsvurdering som den bogførte værdi af ejendommen?

**Ole Fischer:** p.t. usolgte taglejligheder udgør 1.804 m<sup>2</sup>. Underliggende lån til fjernvarme og vinduer er indfriet for mange år siden af foreningen. De andelshavere, der indbetaler til vindues- og fjernvarmelån, afvikler på den oprindelige aftalte afviklingstid, men lånene kan til enhver tid indfries af andelshaver.

**Zabel:** takkede Oxenbøll for en god fremlæggelse. Zabel mener, at når foreningen har omlagt vindues- og fjernvarmelån bør det komme de berørte andelshavere til gode.

**Ole Fischer:** De oprindelige fastlagte tillægsbeløb for afvikling af fjernvarme/vindueslån opkræves i oprindelig aftalt låneperiode, uanset senere sket konvertering af lån. Gevinst ved lånekonvertering kommer alle andelshavere til gode i AST.

**Michael Rasmussen:** hvad er det der gør, at andelskronen falder?

**Ole Fischer:** meddelte, at det er blevet sværere at sælge 3. sals lejligheder efter bl.a. stor stigning af andelsværdien og nedadgående marked. 3. sals lejlighederne udbydes nu til en m<sup>2</sup> pris på kr. 20.000,00, hvilket betyder en andelspris på ca. kr. 8.000,00 - 9.000,00 pr. m<sup>2</sup>. Ved budgettering af tagprojektet blev regnet med en andelspris på ca. 4.600,00 pr. m<sup>2</sup>. Andelsprisen falder, fordi eksperter

udtaler og statistikker viser, at kommende ejendomsvurdering vil være lavere, der indbygges "tab" ved salg af 3. sal lejligheder i ny andelsværdi, dette for også at imødekomme forventet lavere ejendomsvurdering 2009.

Andelsværdien kan udregnes på flere måder. Der kan tages udgangspunkt enten i ejendommens pris ved køb, eller en valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering + forbedringer efter tidspunkt for offentlig ejendomsvurdering. Andelsprisen er p.t. absolut højest ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering, som også er den vurdering AST hidtil anvender.

**Andelshaver:** forespurgte til om andelsværdien vil falde eller boligafgiften stige, hvis 3. sals lejligheder ikke bliver solgt i løbet af 1-2 år.

**Ole Fischer:** meddelte, at hvis det viser sig at være umuligt at sælge lejlighederne på 3. sal, kan foreningen leje lejlighederne ud (tidsbegrænset), derved vil løbende udgift for lejligheden blive dækket, men foreningen vil ikke få en salgspris for lejligheden og vil dermed ikke kunne nedbringe byggelån, gælden vil blive betalt men over en længere tidshorison. Økonomien i foreningen er meget sund og et manglende salg vil ikke bevirke, at boligafgiften stiger.

**Peter Hallberg:** renteudgifter på byggelån bliver p.t. betalt via boligafgiftbetaling af 3. sals andelshavere. Byggerente ca. 1 million årligt, hvilket ca. svarer til boligafgiften for 3. sal.

**Oxenbøll:** fjernvarme- og vindueslån afvikles til foreningen over 20 år. Fjernvarmelån er færdigbetalt primo 2011 og vindueslån er færdigbetalt 2010.

En nedsættelse af andelsværdien med kr. 1 million giver en reduktion i andelsværdien pr. m<sup>2</sup> på kr. 32,47.

**Ole Fischer:** Omvurdering 1/10 2007 er netop modtaget, hvormed alle AST's lejligheder er vurderet til kr. 403 millioner. Vurdering for st. - 2 sal inkl. er kr. 345 millioner og difference kr. 58 millioner = etableringsværdi på tagetage. Denne værdi vil blive indregnet i 2008 regnskab.

**Michael Rasmussen:** vil etablering af tagetagen ikke på sigt bevirke, at værdien af de øvrige lejligheder stiger?

**Ole Fischer:** tagetagens værdi vil alt andet lige tilføre AST en merværdi. P.t. er markedet dalende og det er derfor svært at få øje på merværdien. En evt. værdistigning vil komme alle såvel "gamle" som nye 3-sals andelshavere til gode.

**Steffen Rojahn:** ved planlægning af tagprojekt blev der informeret om, at foreningen ved etablering af tagboliger ville få taget finansieret via tagprojektet. Hvordan er status nu, hvor der er problemer med salg af de resterende taglejligheder?

Ole Fischer orienterede om, at andelskapitalen ved salg af 3. sals lejligheder vil stige med 30 – 40 millioner, Steffen Rojahn ønskede oplyst om det er 30 eller 40 millioner?

Kabeltv stiger 12 – 15 % årligt, hvem forhandler disse priser på foreningens vegne?

**Oxenbøll:** nye andelshaver har betalt etablerings- og forbedringsværdi i 2007 på kr. 29,2 millioner og andelskapital kr. 19,8 millioner.

**Ole Fischer:** restbetalingsbeløb på tagprojektet kendes ikke, idet tagprojektet endnu ikke er afsluttet og derfor vides heller ikke, om budgettal holder, men der er indregnet vurderingsforbedring i note om andelsværdi på kr. 10 millioner, hvilket svarer til oprindelig forudsat som forbedringsværdi på tag. Der tages ind i mellem kontakt til TDC omkring forhandling af foreningens vilkår, ændring er sket undervejs et par gange, men det er efterhånden længe siden prisnedsættelse er sket. Der forhandles ikke løbende priser med TDC fra administrators side.

**John Strands Petersson:** forudsætning for indgåelse af tagprojekt var, at projektet skulle være omkostningsneutralt, hvilket det også indtil d.d. er. Undervejs er konstateret bl.a. svampeskade, denne



udgift skal betales af foreningen udenom tagbyggesagen, omkostningen - en udgift der under alle omstændigheder ville blive aktuel på et senere tidspunkt - tages via driftsbudget. Der er intet tab for andelshaverne men en gevinst i form af nyt tag.

**Peter Hallberg:** for år tilbage var diskussion med bl.a. TDC omkring bredbånd. Udvalg, der også indbefattede de omkringliggende andre foreninger blev nedsat. Resultat heraf ville være meget dyrt, men TDC tilbød at installere gratis. TDC blev valgt. Foreningen skal ikke selv servicere anlæg og undgår selv at skulle tage stilling til kanalvalg m.m. alt er overlagt til TDC. Bestyrelsen har p.t. ikke ressourcer til at tage sig af opgaven, men evt. beboere er velkommen hertil!

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

## 5. Forslag fra bestyrelsen.

a) endelig vedtagelse af vedtægtsændring: § 23; bestyrelsen: som foreløbigt er vedtaget på ordinær generalforsamling, marts 2007

§ 23 stk. 3 ændres til:

Bestyrelsen eller administrator fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinjer for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshaverne har ved ledighed fortrinsret til lejligheder med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

**Ole Fischer:** meddelte, at forslaget er stillet for, at bestyrelsen har mulighed for at videregive administrationen af ventelisten til eksempelvis administrator.

**Zabel:** ønskede oplyst, administrators honorar for eventuel administration af venteliste.

**Ole Fischer:** kunne meddele, at det er meningen, at de beløb, der indbetales til ventelisten, skal kunne dække administrationen af denne. Fischer kunne i øvrigt ikke oplyse størrelse af honorar, idet omfanget af arbejdet p.t. ikke kendes af administrator.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

227 ja

13 nej

4 blank

forslaget var dermed vedtaget med kvalificeret flertal.

## 6. Forslag fra foreningens medlemmer.

a) forslag vedr. nedlæggelse af tjenesteboligen i AST fra  
Britta Hansen, Bellahøjvej 136, st. th.  
Majbritt Nielsen, Sandbygårdvej 21, 1. tv. Og  
Heidi Pedersen, Bellahøjvej 134, st. th.

Torben skal have mulighed for at overtage sin nuværende tjenestebolig på alm. lejevilkår.

- Med en klausul om, at lejen fastsættes efter alm. tarif, når ansættelsen ophører.
- Torbens samleverske Eva skal have mulighed for at komme med på lejekontrakten.

**Britta Hansen:** meddelte, at forslaget er stillet for at tilgodese Torben som en god og stabil arbejdskraft. Torben lever med den usikkerhed, at mister han sin arbejdsevne eller dør han, står familien uden bolig, familien vil meget gerne blive i AST.

Konsekvensen ved nedlæggelse af tjenestebolig vil være, at ventetid på gårdmand i nødsituation uden for arbejdstid vil blive længere. Der er ikke længere arbejdssituationer i foreningen, der kræver en gårdmands tilstedeværelse døgnet rundt.

Økonomisk vil foreningen ikke miste noget. Torben skal betale husleje efter ansættelsesforholdets ophør, der svarer til almindelig markedstarif.

Hvis tjenestebolig senere ønskes, kan foreningen anvende den udlejede lejlighed Bellahøjvej 136, 1. th., når lejeforhold ophører på denne adresse. Endvidere kan usolgt 3. sals lejlighed anvendes til formålet.

Til forslaget bemærkede **Peter Hallberg** blandt andet på vegne bestyrelsen:

### **Funktionærbolig: for og imod.**

Forslaget som det ligger, er forsøgt delt op i to dele. Dels hvorfor Torben skal have lejligheden, og dels hvorfor vi kan nedlægge tjenesteboligen. Jeg vil tilsvarende dele mit indlæg op i to. Jeg vil forsøge at trække en mere knivskarp linie, end I har gjort.

På den ene side er der problematikken om foreningens tjenestebolig, og på den anden side er der problematikken omkring Torben. Jeg vil starte med at sige noget om Torben og så tage tjenesteboligen bagefter.

### **Torben**

Lad mig starte med at sige, at jeg selv og bestyrelsen naturligvis værdsætter Torbens arbejde. Vi er meget, meget glade for den kæmpe indsats Torben yder såvel inden for som uden for normal arbejdstid.

Det skal der ikke herske nogen som helst tvivl om.

Og jeg er oprigtig ked af og forundret over, såfremt det er den almindelige opfattelse, at vi ikke påskynder Torbens arbejdsindsats.

At vi er glade for, at Torben arbejder for AST afspejler sig bl.a. i de personaleordninger Torben har:

- Frie arbejdsforhold
- Kan afspadsere overtid
- Mobil + taletid
- Arbejdstøj og sikkerhedssko
- Frugtordning og iskoldt vand
- Helbredsforsikring
- En attraktiv løn
- Funktionærbolig med lav husleje

Naturligvis er der ulemper ved at bo i en tjenestebolig på sin arbejdsplads, men der er så sandelig også mange fordele. I de 15 år Torben har boet i foreningens tjenestebolig har han nydt godt af:

- Lav husleje (3.100 kr./mdr. eller ca. 40 % under normal leje)
- Ingen transporttid
- Ingen transportudgifter
- Næsten fri telefon + taletid
- Boligen aldrig været en del af hans løn

Da Torben blev ansat i foreningen boende han i en andelslejlighed i Valby. Først 10 år senere, da den tidligere varmemester forlod sit job og funktionærbolig, flyttede Torben og Eva ind. På det tidspunkt var Torben ikke en naiv 19-årig ung mand, men en moden mand på 29 år med kone og barn.

For nogle er det et krav at bebo en tjenestebolig, f.eks. viceværter, pedeller, skovløbere, ansatte på højskoler og for præster. For andre er det et frivilligt tilvalg.

For Torben og Eva var det et frivilligt tilvalg.

Torben og Eva overtog funktionærboligen helt og aldeles frivilligt, og de var begge klar over de betingelser, der knytter sig til en tjenestebolig, herunder at lejligheden skal fraflyttes, når arbejdsforholdet ophører.

I forslaget fra Britta nævnes, at hvis vi havde været medlem af Boligselskabernes Landsforening skulle vi have fulgt deres overenskomst. Nu er det sådan, at BL er en interesseorganisation for medlemmer med almene boliger. Det vil sige lejeboliger.

For en boligorganisation med almene boliger, koster det ikke noget, at tilbyde sine ansatte at overtage en funktionærbolig på alm. lejevilkår. De kan blot lade en anden ledig lejebolig blive til funktionærbolig.

For os derimod, der er en privat andelsboligforening, ville det betyde, at vi skulle tilbagekøbe en andelslejlighed – og hvis den skal være på Torbens størrelse, ville det koste foreningen over 1 mio.kr. hver gang. Det kunne blive rigtig dyrt for foreningen hvis vi hvert 5. år skulle ud og købe en lejlighed til 1 mio.kr. Så det er vist meget godt, at vi ikke er medlem af BL og ikke skal følge deres overenskomst.

Et andet sted i forslaget siger I, at ”hvis vi er heldige går der 25 år før det får konsekvenser”. Hvad nu hvis vi er uheldige, og Torben finder et andet arbejde om et år? Så har vi ingen Torben mere, ingen gårdmand mere og ingen tjenestebolig mere. Hvad gør vi så? Ja – så står vi virkelig med håret i postkassen.

Vi forstår ganske udmærket Torben og Evas problem og har diskuteret dette med dem i flere omgange.

Vort forslag til Torben og Eva er, at de – når Torben stopper sit arbejde i foreningen – kan få tilbudt at købe den første ledige andelslejlighed på foreningens venteliste. Det vil sige springe køen over. Det vil være i tråd med, hvad vi tidligere har tilbudt vore ansatte og deres samleverer i foreningen.

### **Tjenesteboligen**

Godt så – det var så Torben. Nu er det, at vi skal trække den knivskarpe linie. Nu skal vi alle sammen prøve at fokusere på tjenesteboligen.

Jeg vil gerne sige noget om, hvorfor vi ser det som en nødvendighed at beholde en tjenestebolig i foreningen.

Det man skal være indstillet på, er at hvis vi nedlægger funktionærboligen vil det betyde en generel serviceforringelse.

- Det vil betyde en væsentlig serviceforringelse, såfremt funktionærboligen nedlægges; en boligforeningen af vores størrelse med 450 lejligheder bør have en funktionærbolig.
- Der vil mangle et akutberedskab. Hvis fru Hansen ringer til vagthavende og klager over, at der ikke er varme i radiatorerne; er fru Hansen så indstillet på at vente i lang tid på at få varme igen?
- Varmefunktionen styres centralt. Rigtigt ja – men hvordan er det lige det foregår. Vores varmekonsulent kan via sin EDB skærm på sit kontor se hvordan varmen fungerer i AST. Men

hvis der skal reguleres, kan han altså ikke trykke på tastaturet og så reguleres en eller anden ventil automatisk i en af vore varmecentraler. Nej – en gang om ugen kommer han ud til os og regulerer ventilen eller hvad der nu ellers kræves. I dag kan han også vælge at ringe til den vagthavende funktionær, og få ham til at gøre det med det samme.

- Til tjenesteboligen er knyttet et ansvar for vejrligsovervågning. Det er ejendomsfunktionæren, der bor på ejendommen, der har ansvaret for dette, altså at afgøre hvornår der skal sættes ind, når f.eks. sneen vælter ned. Jeg tør godt vove den påstand, at foreningen er en af de bedste til at sørge for snerydning af fortove i København, som skal være påbegyndt inden kl. 7 om morgenen. Og det er immervæk svært at afgøre, hvornår der skal ryddes sne i Brønshøj, hvis man selv bor på Amager.
- Vi har i dag en nøgleservice, dvs. hvis man har en nøgle på kontoret og smækker sig ude, kan man ringe til vagthavende i stedet for at ringe til en dyr låsesmed. Er vi indstillet på at give afkald på denne service?
- Bente Sorgenfrey, formand for FTF (Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd) har opfordret kommunerne til at etablere nye funktionærboliger for at tiltrække arbejdskraft, f.eks. skolelærere. Ja – vi kender jo godt problemet, at der er mange arbejdspladser i København, der har svært ved at skaffe arbejdskraft, fordi boligerne i København er for dyre at bo i. Når vi engang skal ud og finde en ny ejendomsfunktionær, vil det derfor være særdeles attraktivt at kunne tilbyde en funktionærbolig på 93 kvm. i hjertet af Brønshøj og til en lav husleje.
- Hvis vi i dag beslutter at nedlægge funktionærboligen, og om nogle år fortryder, så vil det koste foreningen over 1 mio.kr. eller omkring 2.300 kr. pr. andelshaver at købe en ny tjenestebolig.

Vi mener, at det er vigtigt for foreningen at have en funktionærbolig, således at der altid er en ejendomsfunktionær tæt på arbejdspladsen, og vi mener ikke, at det er i foreningens interesse at nedlægge funktionærboligen.

Nu har I hørt, hvilke overvejelser vi har gjort omkring Torben, og I har hørt hvorfor bestyrelsen ikke ønsker at nedlægge tjenesteboligen.

Som I har hørt, så bor Torben og Eva ganske rigtigt i en lejlighed, de ikke selv kan disponere over, når Torben stopper med at arbejde for foreningen, men I har også hørt, at de ikke er gået ind i denne aftale med bind for øjnene.

Det er ikke i foreningens interesse at nedlægge funktionærboligen, og selv om jeg holder nok så meget af Torben og værdsætter hans arbejdsindsats, så mener jeg ikke, at foreningen kan forære Torben en lejlighed til en værdi af 1 mio.kr. – og da slet ikke i jubilæumsgave.

Til forslag fra foreningens medlemmer samt formandens indlæg herom var der følgende spørgsmål:

**Ole Fischer:** forslaget ligger uden for foreningens formål iflg. vedtægterne § 2, og forslaget skal derfor vedtages med kvalificeret flertal for at kunne træde i kraft. Hvis forslaget vedtages på generalforsamlingen vil der være tale om en foreløbig vedtagelse og forslaget skal fremsættes igen på kommende generalforsamling til endelig vedtagelse. Ole Fischer forespurgte forslagsstiller om tidspunkt for Torbens eventuelle overtagelse af lejligheden. Hertil svarede forslagsstiller: ”straks”.

**Zabel:** Takkede forslagsstiller for en fantastisk idé. Zabel mener samtidig det er vigtigt, der er en funktionærbolig i foreningen og opfordrede til, at man benytter en af de ledige lejligheder i foreningen.

**John Strands:** ønskede oplyst, om forslaget i fremtiden skal danne præcedens. Der er andre ansatte i foreningen, der også yder en stor arbejdsindsats, skal de også have mulighed for en bolig? hvorfor skal specielt Torben have dette tilbud?

**Andelshaver:** ønskede oplyst, om forslaget var en ”engangsforestilling”?

**Lykke Bendtsen:** meddelte sin utilfredshed med bestyrelsens håndtering af forslaget omkring Torbens eventuelle overtagelse af nuværende tjenestebolig.

**Michael Rasmussen:** var som Lykke Bendtsen ligeledes utilfreds med bestyrelsens håndtering af sagen. Samtidig meddelte, Michael Rasmussen, at han synes Torbens store arbejdsindsats skal belønnes, og at det er "småpenge" foreningen vil miste set i forhold til store udgifter, der er i foreningen. Problem omkring akut-beredskab, der i givet fald vil mangle i foreningen, kan der abonneres på for små penge.

**Mogens Hansen:** har forslagsstiller regnet på, hvad det vil koste Torben i skat?

**Zabel:** meddelte, at foreningens skattebetaling er lavere p.g.a. foreningen har lejebolig. Zabel mener ikke, at Torben vil blive beskattet, hvis han overtager boligen.

**Majbritt Nielsen:** pointerede, at boligen ikke er en foræring til Torben, så længe Torben arbejder i AST er lejligheden en tjenestebolig, når Torben ikke længere arbejder i foreningen skal der betales indskud/leje som i andre lejeboliger. Forslagsstillerne mener også det er en måde at bevare Torben - og alle goderne det medfører - i foreningen. Hvis ikke foreningen viser velvillighed kan man i stedet forstille sig, at Torben og Eva medens de er unge vælger, at finde andet sted at bo, og dermed mister foreningen Torbens arbejdsindsats uden for normal arbejdstid.

**Andelshaver:** medgav, at Torben yder en stor arbejdsindsats for foreningen, og meddelte samtidig, at hun synes man skal holde forslaget adskilt og kigge på det i foreningens interesse jfr. foreningens vedtægter som er vedtaget af generalforsamlingen.

**Britta Hansen:** meddelte, at forslaget ikke skal ses som en foræring på 1 million, men en overtagelse af en lejebolig når arbejdsforholdet ophører. P.t. har foreningen endnu en lejebolig, der af skattemæssige årsager ikke kan sælges, denne lejlighed kan sælges, når lejeforholdet ophører og skattemæssige fordele bevares, fordi funktionærbolig bliver lejebolig.

**Michael Rasmussen:** meddelte, at hvis foreningen vedtager, at forslaget ikke skal danne præcedens så er der ingen problemer overfor fremtidige medarbejdere.

**Tune Øst Jakobsen:** spurgte til om man ikke kan lave en aftale, der sikrer at Torben og familie kan blive boende, indtil anden bolig i foreningen er ledig?

**Ole Fischer:** meddelte, at skriftlig afstemning skulle ske. Da ikke 2/3 af mulige stemmer var tilstede på generalforsamlingen ville afstemningen kun kunne resultere i en foreløbig vedtagelse.

**Andelshaver:** ønskede inden afstemning oplyst, om forslaget skulle ses som et enkeltstående forslag og ikke danne præcedens for fremtidige medarbejdere.

**Ole Fischer:** kunne meddele, at forslaget er stillet, så det er beregnet på Torben og ikke fremtidige medarbejdere.

**Peter Hallberg:** meddelte, at bestyrelsen har tilbudt Torben, at "køen" kan springes over, således at Torben og familie kan købe bolig i foreningen, når Torbens arbejdsforhold ophører.

**Michael Rasmussen:** var ikke overbevist om rigtigheden af, at mindst 2/3 mulige stemmer skulle være tilstede for, at endelig vedtagelse kunne ske. Michael Rasmussen spurgte til muligheden for, at ekstern vurdering heraf skete.

**Ole Fischer:** meddelte, at enhver kunne undersøge rigtigheden heraf.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

**198 ja**

**36 nej**

**6 blank**

**3 ugyldige**

**forslaget var dermed foreløbigt vedtaget.**

**Britta Hansen:** takkede på Torbens vegne for den store opbakning.

Foreslagsstillerne meddelte samtidig, at de tog skarp afstand for bestyrelsens måde at behandle forslaget på. Britta Hansen håber, at fremtidige forslag kan behandles på en mere sober måde, og at alle kan komme til orde i foreningen.

**Zabel:** opfordrede til, at ekstraordinær generalforsamling gennemføres hurtigst muligt, således at endelig vedtagelse af Torbens situation kan tages.

## 7. Valg af bestyrelsen

### a) Valg af bestyrelsesmedlemmer

**Frank B. Hansen, Henrik Andersen og Lene Møller afgik efter tur og var villige til at modtage genvalg. John Strands Petersson afgik efter tur.**

**Peter Hallberg:** takkede Christina Buhl tidligere næstformand for en meget stor arbejdsindsats, engagement og ihærdighed i Christinas 5 års virke i bestyrelsen til gavn for medlemmerne i foreningen.

**Peter Hallberg:** meddelte, at bestyrelsen foreslog Lars Krogh-Brendstrup som nyt bestyrelsesmedlem.

**Lars Krogh-Brendstrup:** præsenterede sig og meddelte, at han så frem til at løse opgaver i foreningen med sund fornuft uden for megen forskel på foreningens og bestyrelsens ønsker.

**Niels Zabel:** meddelte, at han også opstillede som medlem.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

**62 stemmer: Frank B. Hansen, Henrik Andersen. Lene Møller og Lars Krog-Brendstrup**

**5 stemmer: Niels Zabel**

**5 stemmer: blank**

**Frank B. Hansen, Henrik Andersen, Lene Møller og Lars Krog-Brendstrup blev valgt som bestyrelsesmedlemmer.**

### b) Valg af suppleant (for 1 år):

**Peter Hallberg:** meddelte, at John Strands Petersson ikke længere kunne afse tid til bestyrelsesarbejde, da han og Susanne har fået en lille søn. Samtidig meddelte Peter Hallberg, at John har indvilget i at bestyrelsen kan trække på Johns store faglige viden og erfaring under det igangværende tagbyggeprojektet. John fortsætter som suppleant i foreningen i 1 år.

**John Strands Petersson blev valgt som suppleant med akklamation.**

**8. Valg af administrator.**

Advokat Ole Fischer foreslås genvalgt.

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

**9. Valg af revisor.**

Statsaut. Revisor Hans Jørgen Oxenbøll foreslås genvalgt.

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

**10. Bestyrelseshonorar for 2007.**

Som foreslået uændret, vedtaget med akklamation.

**11. Eventuelt:**

**Willy Adolfsen:** ønskede oplyst, hvorfor varmetilbagebetaling for 2006 kun andrager kr. 20.000,00 når man de 3 foregående år i foreningen har modtaget mellem kr. 120.000,00 og 145.000,00 retur?

**Grethe Krogh:** opfordrede til, at beboerne holder portene og hoveddørene lukket, således at uvedkommende ingen adgang har. Der er konstateret indbrud hos beboer.

**Britta Hansen:** forespurgte til, hvornår ekstraordinær generalforsamling kan afholdes?

**Ole Fischer:** meddelte, at det skal aftales med bestyrelsen.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg  
den 17/4 2008

som dirigent:

Ole Fischer