

R E F E R A T

af ordinær generalforsamling i A/B A.S.T.

År 1999, den 13. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

I alt 172 af boligforeningens andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (55 fuldmagter).

Foreningens formand Peter Hallberg bød velkommen

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovligt indkaldt og beslutningsdygtig

Som stemmeudvalg blev valgt: Carsten Lindhardt, Jane Hansen og Leif Nicolaisen .

De i indkaldelsen til generalforsamling indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning.

Peter Hallberg aflagde følgende beretning:

"Årsberetning, april 1999"

Årsberetningen er opdelt i følgende overskrifter: **Set & Sket, Renovering og Fremtiden.**

Set & Sket

Vi har i 1998 haft et travlt år i bestyrelsen og på personalesiden. Vi har fortsat renoveringen af AST, og vi har håndteret mange små og store opgaver.

Hver gård har fået deres egen opslagstavle. Denne opslagstavle kan bruges af haveudvalgene og ejendomsfunktionærerne til nyttige oplysninger. Alle vinduer på tørrelofterne er blevet blokeret, så de ikke længere kan åbnes. Herved skulle vi undgå duer på loftet og begrænse muligheden for vandskader. Rigelig udluftning sker i dag med ventilationsstagen. Alle vaskeskabe er gennemgået. Ejere og brugere af vaskemaskiner og tørretumblere er blevet registreret. De ejere og brugere, der havde glemt at tilmelde sig, er blevet opkrævet betaling via Administrator Ole Fischer. Her i begyndelsen af 1999 har vi fældet de to kastanjetræer i Sandbygård og i Torbenfeldthus, da der var gået sygdom og råd i dem.

Vores gårdmand Torben Jensen, der som bekendt bor i funktionærboligen på Bellahøjvej, har fået tilladelse til at grave sin krybekælder ud til et hobbyrum. Erfaringer med denne udgravning vil blive brugt, såfremt andre andelshavere får mod på at udnytte krybekælderen. Det skal bemærkes, at Torben selv afholder udgifterne til udgravningen.

I september-oktober fik alle andelshavere tilbud om at indfri lån til fjernvarme og vinduer, som vi i dag betaler - hver for sig - over boligafgiften. I alt indbetalte 15 andelshavere godt 220.000 kr. Dette beløb er blevet anvendt til at delindfri lånene. Ofte bliver vi i forbindelse med en overdragelse spurgt, om det er muligt at indfri lånene. Mange købere skal jo alligevel ud at låne penge. Det er et godt tidspunkt, at få lånene indfriet og få boligafgiften bragt ned. Derfor er vi i gang med at udarbejde en model, så det i en prøveperiode vil være muligt for den nye andelshaver i forbindelse med en overdragelse, at kontantindfri de to lån. En klar forudsætning er dog, at det kan ske uden ekstraudgifter for foreningens medlemmer.

Som bekendt blev boligafgiftsforhøjelsen ikke vedtaget på sidste generalforsamling. Det er derfor opmuntrende, at vi har haft mulighed for, at foretage besparelser, så budgettet alligevel er kommet til at hænge sammen. Vi har opnået dispensation for opsætning af vand- og varmemålere til 1.01.2002. Herved har vi foreløbigt sparet installationsudgiften på ca. 200.000 kr. og den årlige aflæsningsudgift på ca. 50.000 kr. I mellemtiden vil vi forsøge at optimere varmemeforbruget, så vi kan få en bedre udnyttelse af energien. Vi har endvidere omlagt vore 7% lån til 5% lån og derved opnået en årlig besparelse.

Det er også glædeligt, at andelsværdien nu er på vej op igen. Som en direkte følge af vore renoveringer og Københavns Kommunes ejendomsvurdering er andelsværdien på et år steget med 19%.

Beboere

Flere beboerudvalg har i 1998 ydet en indsats. Jeg tænker her på beboerbladet BASTA og på Haveudvalgene, der arbejder i gårdene. Jeg tænker desuden på Festudvalget, der arrangerede sommerfest, juletræstænding og fastelavnsfest; de sidste to arrangementer havde desværre en ringe tilslutning trods det gode initiativ.

I fredags - den 9. april - modtog vi et brev fra Willy Adolfsson. Willy Adolfsson forespørger om synsgebyret. Lad mig for gud ved hvilken gang fortælle Willy Adolfsson (han har nemlig stillet det samme spørgsmål på de sidste generalforsamlinger), at bestyrelsen modtager skattefrie diæter som kompensation for at vurdere og sælge lejligheder om aftenen i AST. Diæterne må ikke udbetales, de skal spises op. Diæterne udgør i dag pr. salg 750 kr. Sælger betaler et synsgebyr på 600 kr. og køber betaler et synsgebyr på 150 kr., der kommer fra overtagelsesgebyret. At de 150 kr. skulle tages fra overtagelsesgebyret blev besluttet på et bestyrelsesmøde i 1988 forud for generalforsamlingen det år.

At bestyrelsen modtager diæter, er altså ikke noget denne bestyrelse har indført, det har været praktiseret i mange år. På et tidspunkt er det blevet besluttet, at i stedet for at de bestyrelsesmedlemmer, der vurderer og sælger en lejlighed, selv spiser diæterne op, samles alle diæterne i en pulje. Og så én eller to gange om året går hele bestyrelsen ud og spiser pengene op. Jeg håber, at jeg på denne bestyrelses vegne, samt på tidligere bestyrelses vegne, én gang for alle, har redegjort for dette spørgsmål.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har de sidste to år arbejdet med den samme besætning. Vi har haft et godt samarbejde om de mange opgaver og det har givet en afklaret opgavefordeling. Senere i aften skal vi have valgt to nye bestyrelsesmedlemmer ind, og jeg håber, at samarbejdet med dem, vil forløbe konstruktivt.

Vi har afholdt 17 bestyrelsesmøder, et par økonomimøder samt møder om specielle emner, f.eks. om nye regler eller problemer med vurdering og salg af lejligheder. 41 lejligheder er blevet solgt i det forløbne år. Der ligger et stort arbejde i at vurdere og sælge lejligheder, da reglerne løbende ændres i forhold til lovgivningen og vore egne erfaringer. Vor inspektør, Poul Rasmussen, lægger også mange arbejdstimer i koordinering af vurdering og salg.

Det er vor politik, at vurdering og salg - naturligvis skal følge lovgivningen, men også skal have et højt kvalitetsniveau. Det har længe været en torn i øjet på bestyrelsen, at på trods af alle vore gode hensigter, er det alligevel muligt for sælgere, at omgå lovgivningen. Det er bestyrelsens opgave og ansvar at fastsætte den maksimale pris for en lejlighed. Et eventuelt beløb ud over den pris bestyrelsen fastsætter, vil være at betragte som en overpris - eller som penge under bordet - og det er ulovligt. Ved de salg der foregår via Ventelistesystemet, er vi garant for, at salget foregår efter lovgivningen og at den overtagelsespris bestyrelsen fastsætter ikke overskrides. Vi har et stort hensyn at tage over for køber, der jo ofte er i en presset situation.

Personale

Personaleområdet har i 1998 givet anledning til mange overvejelser. Opgaverne hobede sig op og sommerferien nærmede sig. I maj måned sidste år antog vi en sommerhjælp, der skulle have sværtet skralderum, malet sokler og gået til hånd i øvrigt. Det viste sig desværre, at han ikke magtede de arbejdsopgaver, vi havde tænkt os. I oktober opsagde vi samarbejdet med varmemester Peter Nielsen og fra den 1. januar i år har vi i stedet for ansat en ny gårdmand, Steen Adelev. Steen skal arbejde på lige fod med Torben, der som bekendt har været gårdmand i AST i mange år.

Renovering

Renoveringen i AST forløber jf. planen. Vi er nået så vidt, at sålbænkearbejdet er færdigt i Sandbygård og Torbenfeldthus. Som følge af den milde vinter har vi fortsat arbejdet i Anneberghus, som forventes færdig om et par måneder. Udgiften til sålbænke blev i 1998 på 1,7 mio.kr. mod forventet 1 mio.kr. Differencen er delvist et udtryk for, at brystninger og murværk virkelig trængte til renovering.

Vi har indgået et endeligt forlig med JN Totalentreprise, således at de sidste efterreparationer på tagene er udført af murerfirmaet Fjeldsted&Larsen til en pris af 270.000 kr. Vi har fået malet vinduer til en pris af 655.000 kr. Når det bliver lidt varmere vil maleren gå i gang igen og han forventes også færdig i år. Vi har udskiftet faldstammer for 400.000 kr. og 3 af de værst medtagne lyskasser på gadesiden er renoveret for ca. 30.000 kr.

Fortovet, Aggersvoldvej 2-6, er blevet renoveret for 165.000 kr. Renoveringen af fortovet er blevet dyrere end forventet, da der bl.a. er kommet nye skrappe regler for bortkørsel af jord. Jordet viste sig at være forurenset af div. tungmetaller og det er dyrt at komme af med i dag. Vi har desværre alt for mange eksempler på, at flyttebiler og handicapbusser kører op over fortovet og græsset og parkerer helt op til indgangsdøren - og det kan underlaget ikke holde til. Resultatet er hjulspor i græsset, knækkede fliser og unødvendige udgifter for AST. Vi har placeret nogle store sten på Sandbygårdvej og Aggersvoldvej for at forhindre dette og flere andre tiltag er på vej.

Fortovsrenoveringen vil fremover blive udført med kørebane-fliser, der ganske vist er lidt dyrere end almindelige fliser, men også mere holdbare. I år renoverer vi fortovet Sandbygårdvej 22-36 og Aggersvoldvej 8-14. Til næste år planlægger vi at renovere fortovet Næsbyholmvej 9-15 og Sandbygårdvej 2-20. I forbindelse med renoveringen af Næsbyholmvej har vi overvejet at lade græsarealerne retablere, hvis vi vel at mærke kan få tilladelse til det af kommunen. Hensigten hermed er, at det igen skal blive attraktivt at bo i stueplan på Næsbyholmvej.

Som nævnt har vi antaget en ny gårdmand - og ikke en ny varmemester. Dette hænger sammen med, at vi har etableret et samarbejde med en ny ELO konsulent. ELO konsulenten hjælper os med at optimere varmemeforbruget. Vi har skiftet ELO konsulent, fordi vi ikke har kunnet afkøle returvandet godt nok. I 1997 fik vi en bøde på 19.000 kr. og i 1998 fik vi en på 24.000 kr. på grund af for ringe afkøling. Derfor har vi sammen med den nye ELO konsulent installeret elektronisk overvågning af varmecentralerne, således at optimeringen af varmemeforbruget sker løbende. For at trimme varmemeforbruget endnu mere vil vi i år udskifte varmecentralen i Torbenfeldthus.

Den økonomiske status på genopretningen er gengivet i skemaet. Det fremgår heraf, hvad vi indtil årsskiftet reelt har anvendt samt hvad vi på nuværende tidspunkt forventer at skulle anvende.

Driftsbudget pr. Bygningsgruppe (1.000 kr.)	<i>Udført 1992 - 98</i>	<i>Plan- lagt 1999</i>	<i>Budget 2000 - 2009</i>
Installationer	7.623	1.025	17.000
Tage og nedløb	6.312		813
Opgange og kældere			7.525
Etageadskill. isolering			3.200
Facade, vinduer, døre	6.810	1.000	0
+ maling vinduer og døre	978	1.000	1.750
Olieforurening	5.050		
Terræn, gårde, fortov	10.577	350	788
Ny belysning, skure og gårdhaver	2.130	100	
Akut vedligeholdelse		300	3.925
Udgift før Tilskud	39.480	3.775	35.001
Tilskudsordning	-6.738		0
Byfornyelse	-815	-228	-1.575
Nettoudgift	31.927	3.547	33.426

Vi planlægger i 1999 at anvende:

Varmecentral i T	225.000	
Flytning af radiatorer	200.000	
Faldstammer	<u>600.000</u>	
eller i alt	1.025.000	til installationer

Sålbænke/brystninger	1.000.000
Maling af vinduer	1.000.000
Fortovsrenovering	350.000
Knallertparkering	100.000
Akut vedligeholdelse	<u>300.000</u>
I alt	3.775.000

Som det også fremgår af skemaet, forventer vi på nuværende tidspunkt at anvende ca. 35 mio.kr. til de sidste renoveringsopgaver.

Den næste oversigt viser hvilke renoveringsopgaver vi og vore rådgivere planlægger udført over de næste 10 år. I faste priser forventer vi renoveringsopgaver i størrelsen 3,5 mio.kr. om året.

Aktivitet 2000-2009	(1.000 kr.)
Koldtvandsforsyning	1.500
Faldstammer	13.000
Flytning af radiatorer	2.500
Fortove	788
Trapper	7.181
Vinduer, fra 2005	1.750
Kældre	344
Isolering af kælderdek	3.200
Tag	813
Akut vedligeholdelse	3.925
I alt	35.001

En forudsætning for at alle disse renoveringsopgaver kan finansieres over driften i de næste 10 år, er, at andelshaverne accepterer en 5% boligafgiftsforhøjelse hvert år. Såfremt der ikke vedtages denne forhøjelse af boligafgiften hvert år, må andelshaverne indstille sig på en længere renoveringsperiode end de 10 år.

Fremtiden

De fremtidige renoveringsopgaver vil især være til gavn for vor komfort.

De fleste koldtvandsrør i AST er kalket eller rustet næsten helt til. En udskiftning af koldtvandsforsyningen vil betyde, at vi ikke risikerer at blive skoldet under bruseren, når naboen åbner for det kolde vand. En bedring af komforten gælder også, når vi taler om udskiftning af faldstammer til erstatning for de gamle og rustne faldstammer man kan prikke hul i med sin pegefing. Når faldstammen udskiftes betyder det, at badeværelset gennemgår en renovering. Der kommer i de fleste tilfælde et nyt vandbesparende toilet, et nyt gulv og et nyt afløb. Mange andelshavere benytter desuden denne lejlighed til selv at vådbehandle væggene med fliser.

Flytning af radiatorer til under vinduerne betyder, at varmfordelingen i lejlighederne bliver bedre. Renovering af fortovene har betydning for sikker færdsel for gående. Renovering af trappeopgange så vi og vore gæster kan glæde os over flotte og velholdte trapper. Oppudsning af kældergange så også disse fremtræder pæne, lyse og velholdte. Og endelig efterisolering af portgennemgang og kælderdek så portlejligheder og stuelejligheder får en bedre komfort.

Under hensyntagen til ejendommenes tilstand og foreningens økonomi er det vor hensigt at fortsætte den nødvendige genopretning af AST. De foreløbigt sidste renoveringsarbejder vi kender til i dag vil altså beløbe sig til ca. 35 mio.kr. Da vi på nuværende tidspunkt ikke ønsker at gældsætte os yderligere ved at optage nye kreditforeningslån skal renoveringen betales over driften. Jeg håber, at generalforsamlingen vil bakke op omkring genopretningsplanen så vore ejendomme kan genoprettes inden for en overskuelig tid og vore lejligheder blive mere komfortable at bo i for os alle.

Til slut vil jeg gerne takke alle de beboere, der i årets løb har ydet en indsats i AST.

Desuden vil jeg gerne takke personalet, bestyrelsen, administrator Ole Fischer og hans stab samt revisor Hans Jørgen Oxenbøl for en god indsats i 1998 med håbet om, at vi kan fortsætte det gode samarbejde.

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål og svar:

Christian Melnow erklærede sig grundlæggende imod forhøjelse af gældende boligafgift for indeværende år.

Niels Zabel erklærede sig utilfreds med det i beretningen indeholdte svar på spørgsmål fra Willy Adolfsson den 9. april 1999 om størrelse og kontering af synsgebyrerne samt overtagelsesgebyrerne ved andelsejerskifter. Zabel fandt, at ethvert gebyr, der betales i forbindelse med andelsejerskifte, bør indgå på konto i foreningens regnskab og ikke uden om foreningens regnskab i et vist omfang direkte på den enkelte lejligheds sagskonto hos administrator ved ejerskifte.

Administrator oplyste, at på et tidspunkt mange år tilbage er i bestyrelsen vedtaget at ud af det normale overtagelsesgebyr der betales ved andelsejerskifte skal debiteres kr.150,00 som tillæg til synsgebyr, der betales af sælger. Dette i stedet for at forhøje det synsgebyr, sælger betaler. Overtagelsesgebyr betales af køber.

Niels Zabel ønskede stillingtagen fra foreningens revisor ad gebyr-problematik.

Revisor Oxenbøll svarede Zabel, at synsgebyr ikke indbetales til foreningens konto hos administrator, men direkte på en administrationskonto hos administrator, således at fra denne gebyrkonto udbetales til enhver tid muligt indestående gebyrbeløb til foreningens bestyrelse i det omfang bestyrelsen ønsker at "spise pengene op". Såfremt bestyrelsen ikke forestod vurdering af lejlighederne ved ejerskifte, skulle alternativt en særlig sagkyndig hidkaldes til hvert ejerskifte for vurdering af lejlighed, og en sådan sagkyndig særlig tilkaldt ville for hvert ejerskifte koste større udgift end det synsgebyr bestyrelsen samlet modtager. Da synsgebyr samles på administrationskonto hos administrator og ikke indgår i boligforeningens regnskab, reviderer revisor ikke synsgebyrkonto.

Flemming Maack bad bestyrelsen oplyse, hvilken størrelse boligafgiften forventes at have om 10 år ?

Leif Nicolaisen udtrykte vedrørende størrelse af synsgebyr, at "vi skal passe på ikke at gå i for små sko". Bestyrelsen gør et stykke frivilligt arbejde for at alle i foreningen skal bo på ordentlig måde, og hvad gør det så, om bestyrelsen "vælter sig i sølet" et par gange om året ! Nicolaisen anbefalede bestyrelsen at tage gårdmand Torben med til gebyrfest, det fortjener Torben, tak også til inspektør Poul og den nye gårdmand. Bestyrelsen har gjort et godt arbejde. Festudvalget bør have mere opbakning.

Peter Hallberg erklærede sig ude af stand til at udtale sig om størrelse af boligafgift om 10 år. Kun er det sikkert, at skal renoveringsopgaver udføres i de næste 10 år som p.t. planlagt, vil en 5 % årlig boligafgiftsforhøjelse være nødvendig.

Niels Zabel oplyste, at foreningen netop har opnået likviditetsforbedring på ca. kr. 500.000,00 årligt ved låneomlægning. Sådan likviditetsforbedring giver ekstra kontant likviditet svarende til den likviditet, der opnås ved en lejeforhøjelse. Zabel kritiserede bestyrelsen for at have udsat afgørelse om opsætning af varme/vandmålere i de enkelte lejligheder uden at spørge generalforsamlingen derom.

Peter Hallberg henviste til beretningen omkring at foreningen har opnået dispensation hos den særlige offentlige myndighed for derved bedre planlægning frem til tidspunkt, hvor målere skal opsættes. - Den likviditetsforbedring, der konkret er opnået ved låneomlægning, dækker den nødvendige ekstra likviditet, der ikke blev opnået i form af boligafgiftsforhøjelse på generalforsamlingen 1998.

Ikke flere ønskede ordet til beretningen, og dirigenten konstaterede beretningen dermed godkendt.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 1998 med balance pr. 31/12 1998 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 1999 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 1998 kr. 177.950,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelse- og genopretning for samlet kr.3.569.127,00.

Samlede renteudgifter i 1998 udgjorde kr.2.399.744,00 i mod året før kr. 2.578.000,00. De samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 1998 nom. kr. 30.709.124,00 mod året før kr. 32.188.000,00. Kursværdi af prioritetsgælden ultimo 1998 var kr. 31.373.496,00.

Samlet kontant indestående i bank udgjorde ultimo 1998 kr. 2.289.917,00 imod ultimo 1997 kr. 3.444.000,00.

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 1998** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v.		
via boligafgiften, pr. m ²	kr.	1.599,56
ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalt vinduer pr. m ²	kr.	1.761,58
ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	1.783,81
ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	1.945,83

Oxenbøll gennemgik også det i regnskabet vedhæftede likviditetsbudget for 1999, og den af bestyrelsen ifølge budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt forbedring/genopretning i 1999 anslået i alt kr.

3.775.000,00 og derudover almindelig vedligeholdelse m.v. budgetteret til kr. 820.000,00.

Niels Zabel bad oplyst, hvorvidt den opnåede likviditetsforbedring ved lånekonvertering primo i år har baggrund i mulig længere løbetid på nyoptagne lån.

Administrator oplyste hertil, at likviditetsforbedringen alene har årsag i opnået rentegevinst ved låneomlægningen.

Willy Adolfsson spurgte til og fik bekræftet, at den netop skete lånekonvertering har resulteret i en årlig ydelsesbesparelse på kr. 500.000,00. I alt ca. kr.30.000.000,00 restgæld er omlagt fra hidtil ca. 7 % rente p.a. til 5 % rente p.a.

Oxenbøll oplyste på spørgsmål fra Adolfsson, at indkasserede ventelistegebyrer er indeholdt i foreningens resultatopgørelse.

Michael Keldberg så gerne, om bestyrelsen lægger budget for flere år frem til orientering for andelshaverne.

Peter Hallberg oplyste hertil, at bestyrelsen løbende planlægger ca. 10 år frem i tiden, men uvist er det, hvilke årlige boligafgiftsforhøjelser og hvilke renoveringsopgaver, generalforsamlingen hvert år tiltræder.

Administrator tilføjede, at resultatopgørelse med balance årligt forelægges til godkendelse, budgettet alene til orientering for generalforsamlingen.

Herefter konstaterede dirigenten regnskab med balance som godkendt, samt derudover det forelagte budget med specifikation af planlagte genopretningsarbejder tiltrådt af generalforsamlingen.

3. Forslag fra bestyrelsen:

- a. **Pr. 1. juli 1999 forhøjes gældende boligafgift med 5% pr. m² (excl. alle tillæg)**
Peter Hallberg oplyste dertil:

Alle har for kort tid siden modtaget, det vi kalder en renoveringsdagbog, eller blot dagbogen. I dagbogen har vi anført hvilke renoveringsopgaver, der er foretaget i AST siden 1985 og frem til i dag. Vi har i Nyhedsbrevet op til generalforsamlingen samt i årsberetningen redegjort for de renoveringsopgaver, vi planlægger udført i 1999 og de opgaver der derefter mangler at blive udført samt den anslåede udgiftsramme herfor. - Det, der naturligvis er tvivl om, er, hvad det i alt kommer til at koste i årene fremover. Det er næsten umuligt at sige noget konkret om. Vi har afsat en ramme på 3,5 mio.kr. hvert år de næste 10 år. Dette beløb er hvad vi har råd til at renovere for om året, under forudsætning af, at vi over boligafgiften kan finansiere det med en årlig 5% boligafgiftsforhøjelse.

Vort rådg. ingeniørfirma, Erik K. Jørgensen, har på baggrund heraf udarbejdet en opdateret plan:

AST

Genopretning - 10 års plan. Prisindex 1999 (1.000 kr.).

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I alt
Koldt vand	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500
Faldstammer	1.125	1.375	1.250	1.250	1.250	1.250	2.063	3.063	375	0	13.000
Radiatorer	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	2.500
Fortove	375	413	0	0	0	0	0	0	0	0	788
Trapper	0	1.088	1.625	1.656	1.750	1.063	0	0	0	0	7.181
Vinduer	0	0	0	0	0	750	1.000	0	0	0	1.750
Kældre	0	125	125	94	0	0	0	0	0	0	344
Isolering	0	0	0	0	0	0	0	0	2.750	450	3.200
Tag	125	125	125	125	125	63	63	63	0	0	813
Akut vedl.h.	125	125	125	125	125	125	125	125	125	2.800	3.925
I alt	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	35.000

Tagudskiftning skal forventes påbegyndt i år 2005.

Det forudsættes, at nyt tag finansieres med låneoptagelse.

for i hvilken rækkefølge de næste renoveringsopgaver skal udføres. Hastigheden hvormed vi kan renovere, det vil sige, om vi kan nøjes med 10 år, bestemmes af jer, generalforsamlingen, om I stemmer JA eller Nej til forslaget. Bemærk, at det vi skal stemme om i aften, kun er et forslag om forhøjelse af boligafgiften i 1999.

Det, vi arbejder på, er, at genoprette AST - det vil sige føre vedligeholdelsesstan-den op til det niveau bygningerne havde, da de blev bygget - og samtidig i den udstrækning det er muligt, at forbedre enkelte bygningsdele.

Vi anbefaler, at I stemmer Ja til en 5% forhøjelse af boligafgiften.

Motiveringen gav ikke anledning til spørgsmål.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

122 ja-stemmer

49 nej-stemmer

1 blank stemme

Forslaget følgerig vedtaget.

B. Ændringsforslag til boligforeningens vedtægter § 8 og 9 vedr. overdragelse af andel (i øvrigt henvises til Nyhedsbrev om generalforsamlingen):

Vedtægternes § 8 omformuleres i det hele således:

- § 8 I tilfælde af en andelshavers død skal afdødes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemsskab 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 2 år,
 - 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 næsteften 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 indkomne 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 myndighederne bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab 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 medlemsskab og beboelse af boligen.

Vedtægternes § 9 ændres i det hele til følgende ordlyd:

- § 9 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i nærværende bestemmelse, til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.
Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

- a. Den, der indstilles af andelshaver, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til personer med hvem andelshaver er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til 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.

På vegne bestyrelsen motiveres Peter Hallberg forslaget således:

Peter Hallberg oplyste dertil:

Vi har op til generalforsamlingen skrevet om vor hensigt med at stille forslaget til afstemning på generalforsamlingen. I det følgende vil jeg derfor kort redegøre for vor begrundelse.

Vi er opmærksomme på, at forslaget fratager den enkelte andelshaver sin nuværende ret til at sælge sin lejlighed til hvem som helst. Til gengæld vil vi få en række fordele, der tilgodeser os, der ønsker at blive boende i AST.

Vi har sammensat vor begrundelse til ændringsforslaget til vedtægternes § 8 og 9 i følgende 4 hovedpunkter:

1. Det skal være lettere for andelshavere at få en større lejligheder i AST,
2. Det skal være lettere at sammenlægge to lejligheder,
3. Det skal være lettere for vore familiemedlemmer at få lejlighed i AST - også mens vi selv bor her, og endelig
4. Skal vi undgå penge under bordet

De fleste store som små lejligheder sælges i dag uden om AST's Ventelistesystem. Dette betyder, at de andelshavere, der ønsker en større lejlighed, må stå på Ventelisten i mange år. Mange andelshavere har skrevet sig op til en større lejlighed. Desværre er der ikke ret mange, der inden for en overskuelig tid, får tilbudt en større lejlighed via Ventelistesystemet. Dette betyder, at andelshavere, der ellers gerne ville blive boende i AST, er nødt til at flytte. Vi synes, at det er for dårligt, at vore vedtægter ikke tilgodeser de andelshavere, der gerne vil blive boende.

Langt de fleste små lejligheder sælges også uden om Ventelistesystemet. Dette betyder, at de andelshavere, der ønsker sammenlægning, sjældent får tilbudt denne mulighed via listerne.

I vort forslag har andelshavers nærmeste familie, det vil sige familie i lige nedstigende linie og familie i lige opstigende linie førsteret, til at overtage andelshavers lejlighed ved fraflytning. Alle familiemedlemmer til andelshaver, det vil sige børn, børnebørn og søskende og i fremtiden også forældre og bedsteforældre, kan endvidere lade sig skrive op på Ventelisterne. Men da kun ganske få lejligheder hvert år bliver solgt via Ventelistesystemet, så er det ikke svært at regne ud, at ventetiden er meget lang. Den vil vi kunne reducere væsentligt, såfremt bøtten vendes, således at det modsat i dag bliver de fleste lejligheder, der sælges via Ventelistesystemet.

Med de nuværende regler, har du ret til at sælge din lejlighed til hvem du vil. Du kan sælge den til din nærmeste familie eller til én af dine venner. Men du har kun mulighed for at gøre det, hvis du selv flytter. Og da du kun har én lejlighed til rådighed, kan du kun tilbyde ét familiemedlem eller én ven din lejlighed. Og stadigvæk kun hvis du selv flytter. Med de nye vedtægter bestyrelsen vil indføre, vil de af dine familiemedlemmer, og de af dine venner, der ønsker at bo i AST, få langt større mulighed for det via Ventelistesystemet - også mens du selv bor her.

Det sidste, vi begrundet vort forslag med, er, at vi gerne vil undgå penge under bordet. Det er irriterende, at vi gang på gang må skuffe købere, der klager over fejl og mangler i lejligheden, der egentlig har sin baggrund i, at køber har betalt en eller anden sum under bordet, og derfor forventer at lejligheden skal være i tip top stand. Vi kan ikke hjælpe dem. Pengene er tabt.

Det er irriterende, når vi i bestyrelsen, arbejder ihærdigt på at såvel vurderingen af lejligheden som salgsforretningen både følger lovgivningen og har et højt kvalitetsniveau, at det alligevel er muligt for sælgere, at omgå lovgivningen. Ved de salg der foregår via Ventelistesystemet, er vi garant for, at salget foregår efter lovgivningen og at den overtagelsespris bestyrelsen fastsætter ikke overskrides. Her finder penge under bordet ikke sted. Vi mener, at vi har et stort hensyn at tage over for køber - der jo ofte er i en presset situation.

At der ofte er penge under bordet, er ikke noget vi har grebet ud af den blå luft. I følge en undersøgelse foretaget af ABF (det står for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, der repræsenterer 60.000 andelsboliger i Danmark) forekommer der ofte penge under bordet, i de handler hvor andelshaver må sælge til hvem som helst (som i AST). Langt de fleste andelsboligforeninger i Danmark har derfor Ventelister og andre regler, som gør, at penge under bordet ikke forekommer. Det er regler som disse, vi gerne vil indføre i AST.

For en ordens skyld, skal jeg gøre opmærksom på, at der ikke er enighed i bestyrelsen om dette forslag, idet Jan Ringberg er imod forslaget.

Den øvrige bestyrelse anbefaler, at du stemmer JA til forslaget.

Dirigenten fremhævede, at dette forslag om ændring af del af foreningens gældende vedtægter, kræver kvalificeret flertal for vedtagelse ifølge vedtægterne.

Kaj Jensen oplyste, at han i sin tid var med til at formulere de gældende vedtægter omkring regler for overdragelse af andele. Dette gældende regelsæt har alle andelshavere i tidens løb indrettet sig efter, og Kaj Jensen kunne ikke anbefale vedtagelse af bestyrelsens ændringsforslag.

Niels Zabel kunne ej heller støtte bestyrelsens ændringsforslag. Zabel fandt ingen rimelig baggrund for ændring, ej heller grund til at mistænkeliggøre andelshaverne for at kræve/betale penge "under bordet" ved salg/køb af andele i foreningen.

Niels Zabel kritiserede, at han ikke inden rimelig kort tid efter hvert afholdt bestyrelsesmøde kan få referattekst af mødeforløb til gennemlæsning på foreningens kontor.

Endelig omtalte Zabel den rundskrivelse han og 3 andre andelshavere har rundsendt forud for generalforsamlingen til hver andelshaver om mulighed for afgivelse af fuldmagt til een af de underskrevne personer til at lade befuldmægtiget repræsentere sig på generalforsamlingen for at stemme nej til forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændring.

Zabel kritiserede, at han ikke kunne opnå skrivelsen mangfoldiggjort på foreningens kontor for rundsendelse.

På vegne af bestyrelsen replicerede både **Peter Krogh** og **Peter Hallberg**, at fællesskabet selvfølgelig ikke kan bekoste mange hundrede kopier af enkelte andelshaveres skriftlige egen henvendelse til alle andelshavere i foreningen, når henvendelsen ikke sker ifølge aftale med bestyrelsen.

Peter Hansen anbefalede et nej til bestyrelsens forslag. Som hidtil er det bestyrelsens opgave ved ethvert ejerskifte at påse i muligt omfang, at penge ikke betales "under bordet"

Thomas Buhl oplyste at have søgt salg via foreningens venteliste. Salg var ikke lykkedes i løbet af 2 måneder efter venteliste, og derpå var lejligheden solgt gennem Den Blå Avis.

Michael Keldberg anbefalede nej til bestyrelsens forslag, som ikke indeholdende tilstrækkelig hensyntagen til papirløse samlivsforhold.

På spørgsmål derom fra **Pernille Crow** oplyste **administrator**, at muligheden for bytning af bolig i forslag 9 a indbefatter både bytning internt i foreningen og i henhold til gældende lejelovgivning bytning eksternt.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

61 ja-stemme
106 nej-stemmer
3 blanke

følgelig var forslaget **ikke** vedtaget.

4. Forslag fra foreningens medlemmer:

a. Forslag fra Niels Zabel (Annebergvej 1 st.)

1. Det skal være muligt for forældre til en andelshaver at blive skrevet op til en lejlighed sideordnet med søskendelisten, som så bliver en forældre og søskendeliste.
2. Ved sammenlægning af lejligheder tilfalder overtagelsesgebyr fraflytter, som derved bliver animeret til at sælge til naboen.
3. Ved overtagelse af en større lejlighed betales overtagelsesgebyr for arealdifferencen.

Niels Zabel motiverede sine 3 forslag nærmere.

For bestyrelsen oplyste **Peter Hallberg**, at bestyrelsen ingen indvending har imod Zabel's forslag pkt. 1 udover, at bestyrelsen også anbefaler bedsteforældre på lige fod med forældre på "søskendeliste".

Derimod kan bestyrelsen ikke anbefale Zabel's forslag pkt. 2 og 3.

Overtagelsesgebyr ved ejerskifte finansierer bl.a. foreningens omkostninger i anledning af ejerskifte, derfor kan gebyret ikke udbetales til fraflytter. Ej heller bør indføres "strafgebyr" som foreslået af Zabel pkt.3, for at opnå større lejlighed i foreningen. Man betaler hverken overtagelsesgebyr ved fraflytning til mindre eller til større lejlighed internt i foreningen. Det fremgår ikke af Zabel's forslag, hvorvidt sælger eller køber skal betale overtagelsesgebyr for arealdifference.

På spørgsmål derom fra dirigenten erklærede både **Niels Zabel og bestyrelsen enighed om, at Zabel's forslag pkt. 1 omformuleres således, at søskendeliste bliver til "forældre, bedsteforældre og søskendeliste"**. Venteliste systemet administreres herefter fremover i overensstemmelse derom af bestyrelsen.

Administrator fremhævede vedrørende Zabel's forslag pkt. 2 og 3, at ifølge foreningens vedtægter tilfalder overtagelsesgebyr foreningen. Ifølge gældende lovregler vil gebyrbetaling uden om foreningen til fraflytter kunne betragtes som ulovlig dusør (lejelov § 6).

Niels Zabel fastholdt sine forslag pkt. 2 og 3.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat ad begge forslag:

17 ja-stemmer
133 nej-stemmer
7 blanke stemmer
1 ugyldig stemme

Forslag ad pkt. 2 og 3 blev derfor **ikke** vedtaget.

5. Valg af bestyrelse.

A. Valg af formand.

Peter Hallberg afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg.
Peter Hallberg blev genvalgt med akklamation.

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Peter Krogh afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg.
Jan Ringberg og Carsten Pedersen afgik og ønskede ikke genvalg.
Peter Hallberg takkede de to afgående bestyrelsesmedlemmer Jan Ringberg og Carsten Pedersen for deres arbejde i bestyrelsen.

Peter Hallberg anbefalede genvalg af Peter Krogh og foreslog på vegne af bestyrelsen 2 nye mulige medlemmer af bestyrelsen: Dorthe Danborg (boet ca. 3 år i AST,) samt Benny Jensen (boet ca. 10 år i AST,)

Peter Hansen efterlyste nærmere personpræsentation af foreslåede emner til bestyrelsen.

Dirigenten præciserede, at Peter Krogh og Benny Jensen opstillede for 2 årig periode og Dorthe Danborg ifølge aftale for periode på 1 år.

Ingen andre blev bragt i forslag.

Med akklamation blev:
Peter Krogh genvalgt for 2 årig periode,
Benny Jensen valgt for 2 årig periode og
Dorthe Danborg valgt for 1 årig periode.

Ifølge dagsordenen var ikke suppleant på valg.

6. Valg af revisor.

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll blev genvalgt med akklamation.

7. Bestyrelseshonorar for 1999. (foreslået uændret)

Vedtaget med akklamation.

8. Eventuelt.

Leif Nicolaisen bad om mulighed for at besigtige 2 sammenlagte lejligheder i foreningen og spurgte nærmere om, hvorvidt sammenlægning kan ske ikke bare vandret men også lodret ?

Peter Krogh svarede, at sammenlægning kan ske både op og ned og til siden, og også mellem 2 opgange, om nødvendigt gennem brandmur, alt under respekt af gældende lovgivning derom. P.t. er sket 3 sammenlægninger.

Ikke flere ønskede ordet.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet.

Ref. JR/OF
20/5 1999