

R E F E R A T

af

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

År 2003, den 9. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 419 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 102 andelshavere (heraf 26 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen.

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som stemmeudvalg valgtes: Erik Wodstrup og Iben Weidemann.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

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

"Årsberetning, april 2003

Beretningen er disponeret med følgende hovedoverskrifter:

- **AST**
- **Personalet**
- **Beboerudvalg**
- **Bestyrelsen**
- **Vedligeholdelse og Renovering**
- **Fremtiden**

AST

I maj måned sidste år – fik vi en årsomvurdering af foreningens ejendomme.

Ejendommene blev vurderet til 90 mio.kr. eller en stigning på 9,1 mio.kr. Dette svarer til en værdistigning på godt 11%.

Andelskroneværdien - som er den værdi lejlighederne opgøres efter - er på denne baggrund steget med godt 20%.

Ved sammenlægning af lejligheder kan der forekomme uens vindues- og fjernvarmelån i de to lejligheder. Nogle lån er indfriet - andre er ikke.

Når der ikke er overensstemmelse, er det administrativt vanskeligt at opgøre boligafgift og andelskroneværdi. Derfor har bestyrelsen besluttet, at de sammenlagte lejligheder skal have ens lån. Så er der indfriet lån i den ene lejlighed, skal lånene også indfries i den anden lejlighed.

Der har været brand i en affaldscontainer. En klud vædet med linolie var smidt ud. Linolie er selvantændeligt, så kluden satte fut i affaldet. En årvågen beboer, Ole Holm på Sandbygårdvej, greb vandslangen på udhuset og fik hurtigt slukket branden. Tak for det.

Da vinteren var på sit højeste og sneen væltede ned, havde materiellet svært ved at klare strabadserne. Kosten på traktoren kunne ikke klare mosten. Så vi måtte ud at leje et skrabebled. Endvidere blev vi nødt til at investere i en sneslynge, for at kunne gøre fortov farbare for gående. Personalet arbejdede flere dage i døgndrift.

Foreningen har fået nyt ejendomskontor. Der blev holdt reception den 20. januar, hvor flere beboere var mødt op for at fejre begivenheden. Den tidligere frisørsalon blev overtaget til den rå andelsværdi.

Det nye ejendomskontor giver personalet og bestyrelsen bedre arbejdsbetingelser, f.eks. behøver vi ikke længere at brygge kaffe ude på toilettet eller holde timelange møder i et kælderlokale, der ikke er godkendt til beboelse.

I det nye ejendomskontor er der et stort mødelokale samt køkken og toilet. Beliggenheden er ikke så ideel som før – men dette må ikke veje tungere end arbejdsmiljøet.

Et tidligere bestyrelsesmedlem – Erik Wodstrup – har frivilligt og helt gratis malet det nye ejendomskontor. Tak for det.

Det er tanken, at vi på sigt kan tilbyde beboerudvalg at benytte en del af ejendomskontoret til mødelokale, når der er etableret sikring mellem fortrolige dokumenter på kontoret og mødelokalet.

Personalet

Der bruges – ikke underligt - megen tid på beboerservice. Personalet hjælper med stort og småt. Når vi renoverer, er der ekstra meget arbejde for personalet. Der skal informeres, der skal indsamles nøgler og der skal besvares ekstra mange henvendelser fra beboere, så arbejdet kan glide.

Da vi malede vinduer i Sandbygård, mødte Torben og Brian en ½ time før og sørgede for at lukke vinduer op, dér hvor beboerne ikke var hjemme.

Ud over de sædvanlige arbejds- og vedligeholdelses-opgaver, har Torben, Brian og Poul begyndt kampen mod algerne. De er startet i Torbenfeldthus. Algeforekomsterne trives især på

skyggesiderne i gårdene. De er også begyndt at beskære de små kinesiske kirsebærtræer, der står på græsplænerne udenfor.

Noget arbejde vil de gerne have været foruden. Det er det arbejde, tankeløse beboere er skyld i og som kunne bruges på andre og bedre formål. Jeg tænker her på, når beboere smider store papkasser i containerne UDEN at klappe dem sammen.

Så er Torben og Brian nødt til at fiske dem op igen for at klappe dem sammen. Det kan være rigtigt ulækkert, hvis der samtidigt er hældt en gang saftig køkkenaffald ovenpå.

Beboerudvalg

Det er dejligt at se, at beboerudvalg i foreningen fungerer. At der er mange beboere, der er interesseret i at hjælpe til. Men det skal ikke afholde andre beboere fra at melde sig, for der kan sagtens bruges mange flere frivillige hænder til vores beboerudvalg.

Legepladserne i de tre gårde er gennemgået af foreningens håndværkere, således at eventuelle defekter er blevet repareret. Der er kommet nyt faldunderlag og sand i de tre gårde.

Legepladsen i Sandbygård har fået et løft. Da et af de store træer i Sandbygård blev fældet, blev træet anvendt til klatrestativ. Træet er blevet afsavet, så det overholder normen for, hvor højt et sådan må være.

Der er indkøbt forskellige sandlegeredskaber, og der er forsøgsvis opsat en bænkkasse i Sandbygård. Hensigten med denne er, at forældre og børn efter endt leg lægger deres legetøj tilbage i kassen. Bænkkassen er åbenbart en succes, så der vil snarest blive indkøbt noget lignende til de to andre gårde.

Festudvalget måtte aflyse sommerfesten, fordi der ikke var nok tilmeldte. Og fastelavnsfesten blev heller ikke til noget.

Jeg synes, at det er ærgerligt, at der ikke er flere beboere der bakker op om de arrangementer vi kan være fælles om i foreningen. Det, at have noget at være fælles om, det er det andelstanken bl.a. handler om.

Brunchen var imidlertid en succes med både mange ældre og yngre beboere. Og til Juletræstændingen, der foregik i Sandbygård, mødte over 100 personer op. Julemanden kom på besøg, tændte juletræet og delte godteposer ud til børnene. Bagefter var der varm chokolade, gløgg og æbleskiver til alle. Det var smadder hyggeligt.

Festudvalget har i øvrigt fået istandsat et kælderlokale til opbevaring af div. remedier, når de holder deres foreningsarrangementer. Jeg ved, at Festudvalget søger nye medlemmer, så til de kreative beboere vil jeg sige: Se at komme ud af busken...

A propos buske, så har Haveudvalgene arbejdet flittigt i gårdene.

I Anneberghus er Anne Marie og Bente initiativtager til havedage, surbundsbede og krydderurter. I Torbenfeldthus er det Iben, Trine, Marianne og Erik, der står for arbejdet. Og i Sandbygård er det Hervé og Niels Ole, der tager det store slæb.

Jeg skal ellers love for, at der er kommet gang i debatten i vores beboerblad, BASTA. Det er vist første gang, bladet har været på 36 sider. Leif Nicolaisens indlæg om barneårene i ejendommen var spændende læsning. Godt gået af BASTA-redaktionen.

Bredbåndsudvalget består i dag primært af repræsentanter for bestyrelserne i Solbjerg, Aggersvoldhus, Parkhøj og AST. I alt ca. 800 lejligheder.

Jeg ved, hvor besværligt det kan være, blot at blive enige i én bestyrelse og hvor lang tid det kan tage. Bredbåndsudvalget består af fire bestyrelser. Det vil sige, at hver gang, der skal træffes en beslutning, skal det tages op i alle fire foreninger. Det er en langsommelig men også en nødvendig, demokratisk proces.

Da Bredbånd i forvejen er en kompliceret sag og dertil kræver samarbejde på tværs af flere foreninger, kan jeg godt forstå, at det ikke blev et hurtigt arbejdende udvalg.

Bredbåndsudvalget har til formål, at tilvejebringe en løsningsmulighed for de fire foreninger til installation af bredbånd. Vi er nu meget tæt på målet. Kort før denne generalforsamling har vi modtaget et løsningsforslag fra firmaet Balslev. Desværre ikke tids nok til at tage det med i aften.

Det er nødvendigt at informere grundigt om bredbånd til alle beboere inden et forslag stilles til generalforsamlingen.

Kent Simonsen er primus motor i udvalget. Uanset udfaldet af en evt. ekstraordinær generalforsamling, er der ingen tvivl om, at Kent har brugt rigtig mange timer til gavn for foreningen og har været ildsjælen i dette projekt. Tak for det.

Bestyrelsen

Det er ikke kedeligt at være i bestyrelsen. Det er – for det meste – meget lærerigt og interessant. Vi har afholdt 16 bestyrelsesmøder og svaret på mere end 50 beboerhenvendelser.

Når man har fået lidt erfaring med at besvare beboerhenvendelser, ved man, at man skal undgå enhver form for løftede pegefingre og holde sig til sagen. Men for Søren, hvor kan det være svært, at svare sagligt og behersket på selv meget grove beskyldninger.

Jeg er enig med Trine Krogh – det ville være kærkomment, såfremt beboere ville gå efter bolden i stedet for efter manden. Hvis en beboer mener, at noget er gået galt, kan man trygt henvende sig til bestyrelsen. Gode idéer, konstruktive forslag og opdagelser er mere end velkomne.

Det – som nogle måske glemmer i farten – er, at medlemmer af bestyrelsen også er beboere og andelshavere i foreningen. Eneste forskel er, at medlemmer i bestyrelsen aktivt har valgt at yde en frivillig indsats til gavn for andre andelshavere i foreningen.

Nogle af beboerhenvendelserne er klager over naboer. Der har været afholdt 4 opgangsmøder med godt resultat. Der har også været møder med entreprenører, rådgivende ingeniørfirmaer, med administrator og revisor.

Vi har holdt to møder med bestyrelsen i vor naboforening - Solbjerg. Vi har haft nogle indledende drøftelser om en form for samarbejde, således at vi kan drage nytte af hinandens erfaring og kompetence.

Der har været 39 salg. 39 salg betyder gennemgang af 39 lejlighedsvurderinger, udarbejdelse af 39 slutsedler og gennemførelse af 39 salgsforretninger med køber og sælger. Ud af disse 39 salg gik de seks til ventelisten. Resten blev solgt til én, sælger selv indstillede som køber.

Fra årsskiftet 2002 overlod vi **vurdering** af lejligheder til professionelle. Efter en prøveperiode faldt valget på det private firma, Peter Jahn & Partnere, der består af bygningsrådgivere, ingeniører og arkitekter.

Peter Jahn & Partnere har udført vurderinger i en prøveperiode, hvor andelshaverne afregnede overfor foreningen med sædvanlig udgift, mens foreningen afregnede med Peter Jahn og Partnere.

Beløbet opgivet i årsregnskabet under posten "Vurderinger" er et bruttotal, det vil sige uden fradrag af egenbetaling.

Da Steen Berg p.g.a. sit arbejde i militærpolitiet skulle havde mange vagter under EU-topmødet i København, indkaldte vi vor suppleant, Rikke Salkvist. Rikke har deltaget i flere møder på lige fod med andre i bestyrelsen - også efter, at Steen er kommet tilbage.

Fertiliteten fortsætter i bestyrelsen. Senere i aften må vi tage afsked med både Dorte og Rikke, der om nogle måneder får hænderne fulde af sutter, bleer og naturligvis babyer. De har derfor valgt bestyrelsesarbejdet fra i denne omgang. I sommers blev Dorte og Lars gift på den selv samme dag som Susanne og John. Og i oktober var det så min tur til at blive gift med Pia.

Vedligeholdelse 2002

Der er anvendt godt to mio.kr. til vedligeholdelse i 2002.

Den største post er maling af vinduer for 1,3 mio.kr. Sandbygård har fået malet alle vinduer og døre samt fået udskiftet bundlisterne med ALU-lister. John Strands og Poul har klaret tilsyn og styring uden ekstra udgift for foreningen.

Renoveringer 2002

Der er renoveret for 2,5 mio.kr.

De største poster var, renovering af faldstammer 725 t.kr., flytning af radiatorer 676 t.kr., opgange 590 t.kr. og kældre 232 t.kr. Der har endvidere været udgifter til reparation af utætte tage for 137 t.kr.

Vedligeholdelse 2003

Vinduerne i Torbenfeldthus skal males i år og alle bundlister bliver udskiftet til ALU-lister. Arbejdet starter op i maj måned. Der er budgetteret med godt 1 mio.kr. til dette arbejde.

Der er afsat i alt knap 100 t.kr. til en knallertafskærmning i Anneberghus, en udvidelse af flisearealet foran pergolaen i Sandbygård og asfaltering af Aggersvoldvej. Der vil desuden blive repareret brønde på Næsbyholmvej, og udgiften hertil skal deles med A/B Parkhøj på den anden side vejen. Til sikring og istandsættelse af det nye ejendomskontor med bl.a. en ny hoveddør og aflåselige kartoteksskabe forventer vi udgifter på ca. 50 t.kr.

Renoveringen for 2003 planlægges udført således:

Flytning af radiatorer og isolering	1.200 t.kr.
Udskiftning af faldstammer og koldtvandsrør	930 t.kr.
5 trapper (Bellahøjvej 132-140)	460 t.kr.
<u>Kældergange i T og A</u>	<u>400 t.kr.</u>
I alt renoveringer for	2.990 t.kr.

For at kunne nå at blive færdige med disse opgaver i år, er vi tyvstartet. De fem trapper på Bellahøjvej og kældergangene i Sandbygård er allerede renoveret og vi er næsten færdig med kældrene i Anneberghus.

Vi har også startet med udskiftning af faldstammer og flytning af radiatorer. Det er arbejdsopgaver, der egner sig godt til de måneder af året, hvor vejret ikke tillader udendørs arbejde.

Vi har i den forløbne vinter modtaget flere henvendelser fra beboere, der ikke kan holde varmen i lejlighederne. Det er vi meget opmærksomme på og har derfor fremskyndet færdiggørelsen af radiatorflytningen med 1 år, således at dette skulle være afsluttet i 2005. Også udskiftning af

faldstammer er fremrykket med 1 år med forventet færdiggørelse i 2006. Renoveringen af trapper er som en følge heraf blevet mere koncentreret til årene 2007 og 2008.

Der er kommet et nyt punkt på vor renoveringsplan: Porte. Portene forventes at skulle renoveres senest i år 2008 eventuelt med en form for dørautomatik som foreslået af en beboer i BASTA.

Vi er nået så vidt med renoveringen, at vi kan se en ende på det. Som det ser ud i dag, kan vi forvente at være helt færdige i 2008. På sigt vil vi opleve, at der vil ske en ændring, således, at udgiften til renovering vil falde, og udgiften til den løbende vedligeholdelse vil stige.

Nærværende referat er **vedhæftet genopretnings- og vedligeholdelsesplan 2003 - 2012.**

Fremtiden

På sidste GF fik vi taget hul på debatten om eventuel udnyttelse af tagetagen til indretning af bolig i forbindelse med en tagudskiftning og i den forbindelse tillige etablere altaner. Vi har fået flere positive tilbagemeldinger fra beboere i løbet af året.

Der er også blevet lagt mærke til det uden for foreningen. Flere rådgivende ingeniørfirmaer har henvendt sig og tilbudt forskellige uforpligtende ydelser. Bestyrelsen har holdt møde med to af dem: Det ene Moe & Brødsgaard og det andet Peter Jahn & Partnere. På møderne har de gennemgået lignende projekter andre steder i København.

Moe & Brødsgaard har gratis og uforpligtende gennemgået vore bygninger, for bl.a. at finde ud af, om vore ejendomme overhovedet er egnet til en beboet tagetage. I et udarbejdet notat vurderer de, at det er muligt, om end man tager forhold for en nærmere beregning af konstruktionen.

Så sent som i mandags var Poul, John, Charlotte og undertegnede til fremvisning af en nyetableret taglejlighed i en andelsforening på Bispebjerg.

Når dette er sagt, vil jeg gerne understrege, at absolut intet er besluttet endnu. Der er ikke taget stilling til, om foreningen skal iværksætte et sådant projekt.

Spørgsmål om dette skal naturligvis op på en GF – men det bør ikke forhindre en visionær bestyrelse i selv at søge oplysninger eller at få informationer fra fagfolk.

Når bestyrelsen træder sammen efter denne GF vil vi overveje, om det er et projekt, vi vil arbejde videre med i år eller om det skal udskydes et par år. Det, man skal huske på, er, at det vil koste mange ressourcer, fra de personer, der bliver involveret.

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

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål og svar:

Lykke Bendtsen spurgte, hvorvidt mulig bredbåndsløsning bliver forelagt først på næste ordinære generalforsamling eller bliver der indkaldt forinden til en ekstraordinær generalforsamling?

Peter Hallberg tilkendegav, at planen er inden længe at indkalde til ekstraordinær generalforsamling for stillingtagen til et bredbåndsforslag.

Beretningen blev herefter godkendt med akklamation.

2. **Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2002 med balance pr. 31/12 2002 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2003 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.** (Herunder godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2002).

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2002 kr. 1.686.334,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 2.086.776,00 samt genopretningsarbejder for kr. 1.956.956,00 !

Samlede renteudgifter i 2002 (incl. rente på prioritetsgæld) udgjorde i 2002 kr. 1.420.000,00 (imod året før kr. 1.513.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2002 nom. kr. 25.284.575,00 imod ultimo 2001 kr. 26.920.242,00. - Hele prioritetsgælden til rente 5 % p.a. og indestående til udløb 2014/2015.

Samlet er foreningens bogførte egenkapital steget fra ultimo 2001 kr. 10.767.000,00 til ultimo 2002 kr. 12.722.655,00, efter foreslået overført årsoverskud 2002 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2002 kr. 1.977.634,00.

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2002** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	2.403,86
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	2.529,39
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	2.549,18
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	2.674,71

Oxenbøll gennemgik også det regnskab vedhæftede likviditetsbudget for 2003, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt forbedring/genopretning i 2003: udgift i alt kr. 2.990.000,00

Almindelig vedligeholdelse er for 2003 indeholdt i budgettet med kr. 1.900.000,00 incl. maling af vinduer m.v. - Samlet viser budgettet forventet kasseunderskud kr. 87.000,00.

Regnskabs gennemgangen gav følgende spørgsmål:

Willy Adolfsson fremhævede, at el-udgiften er steget med næsten kr. 100.000,00, hvad er forklaringen herpå ? Brænder for meget lys i kælderen ? - og ifølge regnskabsnote 4 er udgiftsført kr. 132.239,00 for etablering af vaskekældre: har AST fået flere vaskekældre ? - Bredbånd er i samme note udgiftsført med kr. 71.534,00 - hvad har vi fået herfor ? - En udgiftspost hedder "vurderinger": er det foreningen, der betaler for vurderinger ?

Peter Hallberg svarede hertil, at eludgiften betales efter a/c opkrævninger hvert kvartal, a/c beregningerne reguleres løbende efterfølgende efter tidligere års forbrug, men gennemsnitligt over de sidste par år, så er eludgiften alt i alt det samme beløb. - Vaskekældre er ikke en ny udgiftspost, udgiften er som noget nyt bare anført med særskilt punkt i regnskabet. - Udgiften afholdt til bredbånd er en udgift til det projekt, der blev tiltrådt iværksat sidste år på generalforsamling: foreningens afholdte del af udgift for ingeniørrådgiverarbejdet om løsningsforslag til bredbåndsnet for: Signalprojektgruppen Brønshøj/Vanløse af august 2002 (gruppen består af A/B

Parkhøj, Solbjerg, Aggersvoldhus og AST). - Udgiftsført vurderinger omtalte Hallberg i sin beretning: udgiften er afholdt i en prøveperiode for sagkyndig bistand til ejerskiftevurderingerne.

Dirigenten konstaterede herefter – efter spørgsmål derom til generalforsamlingen – resultatopgørelsen med balance som godkendt, **incl.** note om indre værdi af andelskapital. Endvidere konstaterede dirigenten det fremlagte likviditetsbudget 2003 samt bestyrelsens forelagte plan for genopretningsarbejder i 2003 med anslået udgiftsramme herfor taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. **Forslag fra bestyrelsen.**

- a. **Pr. 1. juli 2003 forhøjes gældende boligafgift med 3%. (inkl. tillæg for vaskemaskine, tørretumbler, altan og ekstra kælderrum).**

Peter Hallberg forelagde bestyrelsens forslag således:

"Boligafgiftsforhøjelse 3%

Oversigten viser, hvordan vi har fordelt indbetalinger over de sidste 8 år og hvordan vi planlægger fordelingen i 2003.

Man kan se, at vi forventer at anvende 24% til at betale renter og afdrag på vore lån. Endvidere kan man se, at ejendomsskatterne i hele perioden har udgjort omkring 20% af indbetalingerne. Samme niveau holder udgifter til personale og administration.

I 1995 anvendte foreningen 26% af indbetalingerne til vedligehold og genopretning. I 2003 forventer vi, at dette er steget til 38%.

Hvad skal vi bruge disse oplysninger til?

Det, jeg har forsøgt at illustrere, er, at vi får flere og flere kroner til at renovere og vedligeholde for uden at dette skal finansieres via låneoptagelse.

I sin tid da vi optog lån til at renovere for, var det nødvendigt for at sætte skub i renoveringen. I dag har vi bedre økonomi til at finansiere renoveringen via de løbende indbetalinger fra boligafgiften.

Det har været et godt regnskabsår. Budgettet for 2002 blev holdt og vi fik udført alle de planlagte renoveringsopgaver.

Derfor foreslår vi, at forhøjelsen af boligafgiften begrænses til 3%.

De 3% dækker lige akkurat stigningen i ejendomsskatterne, men det dækker **ikke** hverken inflationen i det almindelige prisindeks eller byggeindekset. Derfor bliver det også i år nødvendigt at tære ganske lidt på vor likviditet.

Vi anbefaler et JA til forslaget".

Lykke Bendtsen undrede sig over, at bestyrelsen kun foreslår 3 % forhøjelse, imod tidligere 5 % ?

Replik hertil fra **Hallberg**: sådant spørgsmål regnede Hallberg ikke med at få !

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

83 ja

15 nej

1 blank

3 ugyldige
forslaget var dermed vedtaget.

- b. **Ændringsforslag til vedtægternes § 8 vedrørende overdragelse, som foreløbigt er vedtaget på ordinær generalforsamling, april 2002:**

§ 8 Stk. 1:

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

Stk. 2:

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

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

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

Stk. 3:

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

Stk. 4:

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

Stk. 5:

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.

Stk. 6:

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.

Stk. 7:

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.

Dirigenten fremhævede, at dette forslag til ændring af vedtægt forud var foreløbig vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling i 2002 med 103 ja-stemmer og 13 nej-stemmer - i overensstemmelse med vedtægternes § 21 fremsattes forslaget hermed for mulig endelig vedtagelse.

Ingen stillede spørgsmål til forslaget.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

87 ja

15 nej

og dette forslag om ændring af foreningens vedtægter § 8 var dermed endeligt vedtaget.

c. Ændringsforslag til vedtægternes §21 vedrørende ændring af vedtægter:

§ 21, stk. 1: (uændret).....

stk. 2:

Forslag om **ændring af vedtægterne** kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.- Dog kan bestemmelserne i § 6 stk. 1, § 7 stk. 2, § 10 A stk. 4, § 11 stk. 2 og 3 og § 17 stk. 4 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra de panthavere i ejendommen, der har taget forbehold i så henseende og § 21 stk. 3 nedenfor kan kun ændres ved flertalsafstemning som nævnt i stk. 3.

stk. 3:

Forslag om **salg af fast ejendom eller foreningens opløsning** samt om ændring af denne § 21 stk. 3 kan kun vedtages med flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af ja og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af ja og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

stk. 4: (uændret)

Dirigenten oplyste, at i hele det omfang generalforsamling skulle afstemme omkring dette forslag til ændring af foreningens vedtægter, skulle forenings gældende vedtægter § 21 stk. 2 og 3 iagttages f.s.v.a. nødvendigt kvalificeret flertal for mulig vedtagelse af ændringsforslag !

For bestyrelsen oplyste **John Strands Petersson**, at dette ændringsforslag oprindeligt blev stillet af Kent Simonsen med indarbejdet i det hele ændring af 3/4 flertal til 2/3 flertal ved beslutninger, der kræver kvalificeret flertal. Dette fandt bestyrelsen risikabelt i forbindelse med f.eks. forslag om opløsning af foreningen. Bestyrelsen bad derfor efter aftale med Kent Simonsen administrator omformulere Kent Simonsens forslag til ordlyd som indeholdt i indkaldelsen, og derfor er det bestyrelsen, der lægger navn til forslaget.

Kent Simonsen oplyste som sin egen baggrund for forslaget, at f.eks. sidste år gennemførtes en afstemning omkring salg af lejligheder, der blev forkastet under de gældende

regler om 3/4 flertal, da afstemningsresultat blev 71 % for og ikke de nødvendigvis mindst 75 % efter 3/4 reglen.

Ingen stillede spørgsmål omkring forslaget.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat

87 ja

14 nej

1 blank

og forslaget var dermed foreløbig vedtaget. **For endelig vedtagelse af forslaget må dette genfremsættes på ny generalforsamling, jfr. gældende vedtægter § 21 stk. 3.**

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

Indledningsvis under dette punkt gav **Kent Simonsen** kort orientering for bredbåndsudvalget:

- For ca. 2 år siden havde Kent Simonsen masser af intentioner omkring bredbåndsløsning, og det kunne ikke gå stærkt nok: 3 måneder mente han ville være nok for at komme frem til et løsningsforslag, men så stødte han ind i demokratiet, og forarbejdet tog meget længere tid end han selv havde regnet med, og bistand blev hentet "ude fra", således at bredbåndsudvalget har valgt en rådgiver: ingeniør Balslev, og AST har som sin del af udgift til ingeniør m.v. foreløbig betalt ca. kr. 71.000,00 (AST's del er ca. 1/2, Solbjerg, Aggersvoldhus og Parkhøj har betalt resten). Balslev har opsat økonomisk budget for bredbåndsløsning. - Andre boligforeninger har henvendt sig for at høre nærmere om det konkrete projekt. I AST-regi har Kent Simonsen samarbejdet med bestyrelsesmedlem Peter Krogh.

Peter Krogh gav en meget kort orientering om den forventede økonomi bag bredbåndsløsningen: Udgiften skal også ses som en langsigtet investering som forbedring af AST's ejendomme. Peter Krogh bad i øvrigt generalforsamlingen afvente yderligere relevant nødvendig orientering, der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i AST inden længe for behandling/stillingtagen til bredbåndsforslag.

a. Forslag fra andelshaver **Susanne Petersen**:

Susanne Petersen tilkendegav, at hun på vegne også af en række andre beboere havde stillet forslag (fa 24/3 2003) om:

1. Som oprindelig tiltænkt skal det kun være muligt at sammenlægge 2 lejligheder, når ingen af disse 2 lejligheder tidligere har været sammenlagt. Dette skal gælde uanset kommunens gældende m²-grænse
2. Overstiger sammenlægningen af de 2 lejligheder et bruttoareal på 150 m² skal foreningens højeste myndighed - generalforsamlingen - beslutte hvorvidt sammenlægningen kan godkendes. Godkendes sammenlægningen af generalforsamlingen søges kommunen efterfølgende om dispensation.

På spørgsmål fra dirigenten derom ønskede Susanne Petersen separat afstemning om hver af de 2 forslag 1 og 2.

Rikke Salkvist bad nærmere oplyst baggrund for forslaget: hvad gør det ,om det er 2 eller 3 lejligheder der sammenlægges, hvis et max. areal for sammenlagt lejlighed overholdes ? - Hvorfor skal generalforsamlingen tage stilling, hvis kommunen i øvrigt tillader sammenlægningen ?

Susanne Petersen fandt det forkert, at op til 3 lejligheder kan sammenlægges, når det generelt er så svært at få en lejlighed/bolig. Kommunen følger åbenbart ikke hver gang sine egne satte arealgrænser for sammenlagt lejlighed.

Anne Johansen gik ind for lejlighedssammenlægninger, der er mange med små børn i ejendommen, og ved sammenlægninger kan flere af børnefamilierne blive boende i AST !

Peter Hallberg bemærkede følgende for bestyrelsen:

"For at have historien frisk i erindring vil jeg lige opsummere.

Generalforsamlingen i 1993 vedtog, at der skulle være mulighed for at sammenlægge lejligheder i foreningen. Reglen dengang hed, at begge lejligheder skulle være under 70 kvm.

I **2001** vedtog generalforsamlingen at ændre denne regel. Baggrunden for ændringsforslaget var, at der var nogle af boligforeningens lejligheder, der kom i klemme.

Vi har et antal 2-værelses lejligheder i foreningen på 70-75 kvm. og andelshavere med denne type lejlighed havde ingen mulighed for sammenlægning.

En anden - væsentlig - grund var, at det skulle være let at administrere reglen. Derfor foreslog vi dengang, at vi ville følge "de til enhver tid gældende regler" i Københavns kommune. Dette betyder, at vi ikke behøver at tage det op på en GF, hver gang kommunen skifter regler. Forslaget var dermed fremtidssikret.

I den konkrete sag har vi fulgt generalforsamlingens beslutning og søgt kommunen om tilladelse på helt normale vilkår, der er ikke søgt om dispensation.

Som I kan se, er sammensætningen af lejligheder i foreningen meget forskellig.

275	lejligheder eller	66%	er under	60 kvm.
50	lejligheder eller	12%	er mellem	60-69 kvm.
33	lejligheder eller	8%	er mellem	70-79 kvm.
32	lejligheder eller	8%	er mellem	80-89 kvm.
12	lejligheder eller	3%	er mellem	90-99 kvm.
14	lejligheder eller	3%	er mellem	100-119 kvm.
3	lejligheder eller	0,7%	er mellem	120-169 kvm.

Det der er stillet forslag om, er at vedtage en helt ny regel for boligforeningen, der kun drejer sig om 0,2% af lejlighederne.

Vi kan godt se pointen i at ønske at begrænse muligheden for sammenlægning af 2-værelses lejligheder. Det er da heller ikke bestyrelsens holdning, at **alle** 2-værelses lejligheder skal sammenlægges. Men det bliver næppe heller nogen sinde et problem med de eksisterende regler.

Én lejlighed – ud af 419 – er det et problem for foreningen? Er det ikke at skyde gråspurve med kanoner?

Vore regler i dag siger, at når lejlighedstallet når ned på 350, skal GF tage stilling til, om sammenlægninger skal fortsætte. Hvis sammenlægninger i foreningen fortsætter med samme hastighed som i dag, det vil sige 13 lejligheder på 10 år, vil der gå 50 år, før vi når ned på 350 lejligheder.

Bestyrelsen kan ikke anbefale forslaget".

Administrator fremhævede, at den konkrete lejlighedssammenlægning, som er årsag til det behandlede forslag fra Susanne Petersen, er en sammenlægning af oprindeligt 3 lejligh-

heder, en sammenlægning der på **ingen** måde en søgt dispensation til, men umiddelbart godkendt af kommunen.

Willy Adolfsson erklærede at støtte Susanne Petersens forslag 1.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

Ad forslag 1:

38 ja

53 nej

4 blanke

og forslaget var dermed **ikke** vedtaget.

Ad forslag 2:

15 ja

74 nej

2 blanke

og forslaget var dermed **ikke** vedtaget.

5. Valg til bestyrelsen.

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 afgår efter tur og var villig til at modtage genvalg.

Benny Jensen afgår efter tur og ønsker ikke genvalg. **Dorte Danborg Frederiksen** afgår.

Peter Krogh blev umiddelbart **genvalgt** med akklamation, og bestyrelsen bragte i forslag som nye bestyrelsesmedlemmer:

Anne Mønsted, Bellahøjvej 132,

Christina Buhl, Sandbygårdvej 14,

både Anne og Christina præsenterede sig for generalforsamlingen, begge har boet ca. 8 år i AST.

Anne Mønsted og Christina Buhl blev begge **nyvalgt** med akklamation (*Anne Mønsted for 2 år og Christina Buhl for 1 år*).

c) Valg af suppleant:

Rikke Salkvist afgik.

Bestyrelsen bragte i forslag som ny suppleant

Frank B. Hansen.

Frank har boet i foreningen i ca. 8 år.

Ingen yderligere blev bragt i forslag.

Frank B. Hansen blev **valgt** som ny suppleant med akklamation (*for 1 år*).

Peter Hallberg takkede derpå de afgående bestyrelsesmedlemmer således:

"I aften skal vi tage afsked med Dorte, Benny og Rikke.

Dorte har været i bestyrelsen i fire år. Hun har været foreningens sekretær og haft ansvaret for, at referatmappen var ajourført. Dorte har hovedsageligt beskæftiget sig med Nyhedsbreve, skrivning af referater og beboerbrev og opdatering af håndbogen. Dorte har også taget sin tørn med vurdering og salg af lejligheder.

Dorte har endvidere deltaget i opgangsmøder sammen med Benny.

Benny har også været i bestyrelsen i fire år. Han har været foreningens kasserer og har de sidste par år hovedsageligt beskæftiget sig med kontakten til beboerudvalg og været ankermand i opgangsmøder.

Benny har tilbudt, at vi kan bruge hans faglige ekspertise ved fremtidige opgangsmøder, hvilket jeg personligt synes, er flot af Benny og et tilbud den fremtidige bestyrelse sandsynligvis vil benytte sig af.

Rikke blev valgt som suppleant sidste år. Rikke har været indkaldt i en periode, hvor Steen Berg var optaget af opgaver under EU-topmødet i København. Efter at Steen kom tilbage er Rikke blevet hængende og indkaldt fast til alle møder. Hun har fungeret godt i bestyrelsen og ydet et godt stykke arbejde for foreningen.

Dorte og Rikke stopper i bestyrelsen, fordi de begge er gravide – tillykke med det - og derfor naturligvis må prioritere den kommende familieførelse højere end bestyrelsesarbejde. Benny stopper fordi han er blevet en nøgleperson på sit arbejde og derfor ikke længere kan afse den nødvendige tid til bestyrelsen.

På vegne af foreningen og bestyrelsen vil jeg gerne takke de tre andelshavere for vel udført arbejde. Tak.

6. Valg af revisor.

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

7. Bestyrelseshonorar for 2003.

Som foreslået af bestyrelsen blev honoraret vedtaget uændret med akklamation.

8. Eventuelt.

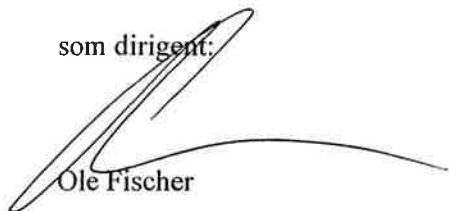
På spørgsmål derom oplyste **Peter Hallberg**, at taget på foreningens ejendomme ikke planlægges renoveret inden for de næste få år, når renoveringen skal ske, vil den relativt store udgift herfor blive finansieret via lån. Bestyrelsen har ikke p.t. planlagt om/hvornår isolering opsættes over portene - bestyrelsen vil i øvrigt løbende orientere nærmere omkring mulige nye byggearbejder i BASTA.

Dagsordenen var hermed færdigbehandlet. Ikke flere ønskede ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: JR/OF
den 28/5 2003

som dirigent:



Ole Fischer

AST

Genopretnings- og Vedligeholdelsesplan (1.000 kr.)											
Genopretning	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I alt
Faldstammer	800	800	1.200	2.400	0	0	0	0	0	0	5.200
Koldt vand	130	130	200	400	0	0	0	0	0	0	860
Radiatorer	1.000	1.250	1.350	0	0	0	0	0	0	0	3.600
Trapper	460	0	460	620	3.500	2.500	0	0	0	0	7.540
Porte						300					300
Kældre	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400
Isolering	200	200	300	80	0	0	0	0	0	0	780
Genopretning i alt	2.990	2.380	3.510	3.500	3.500	2.800	0	0	0	0	18.680
Vedligeholdelse											
Vinduer S, T, A.	1.050	1.350	0	0	0	0	600	600	600	0	4.200
Andet	0	0	0	0	0	600	1.500	1.500	1.500	1.500	6.600
Akut vedl.h.	150	150	150	150	150	200	1.500	1.500	1.500	1.500	6.950
Vedligeholdelse i alt	1.200	1.500	150	150	150	800	3.600	3.600	3.600	3.000	17.750
Løbende drift	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	7.000
I alt	4.890	4.580	4.360	4.350	4.350	4.300	4.300	4.300	4.300	3.700	43.430