

R E F E R A T

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

År 1997, den 8. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

I alt 136 af boligforeningens andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (32 stk. fuldmagt).

Foreningens formand Peter Hallberg bød velkommen og præsenterede indledningsvis de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer, inspektør Poul Rasmussen, Bjarne Nedergaard fra Teledanmark, statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll samt advokat Ole Fischer og dennes medarbejder Jane Rath.

Advokat Ole Fischer blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovligt indkaldt med dagsorden i overensstemmelse med foreningens vedtægter, og beslutningsdygtig.

Stemmeudvalg blev nedsat: Leif Nicolaisen, Connie Holde og Brian Kroman Larsen.

Følgende dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning.

Peter Hallberg aflagde følgende beretning:

"

- **BEBOERE**
- **PERSONALET**
- **BESTYRELSEN**
- **RENOVERING**
- **ØKONOMI**
- **FREMTIDEN**

Årsberetningen 1996 er disponeret i nogle hovedafsnit.

Løbende under beretningen, vil der være overheads, der viser disse hovedafsnit med en angivelse af de vigtigste emner, der omtales i beretningen.

Beboere

I 1996 har der været stor aktivitet i beboerudvalg.

BASTA har fået fodfæste i sin nye udgave og vi glæder os til og over hvert nyt nummer.

Haveudvalg har udvist stor kreativitet i valg af planter og ny-indretninger. De 3 gårde har efterhånden fået hver deres særpræg, som vi alle kan glæde os over.

Legepladsudvalg har sørget for nye gynger, og en beboer er i gang med at male vippegyrene.

Antenneudvalget (AU) har været på ekstra arbejde. Eurosport skiftede lydspor og den nye DR2 kanal, krævede pludselig en fri kanal. Endelig har den nuværende og ofte dårlige modtagelse af signaler via parabol øget behovet for bedre tv-signaler. Dette har resulteret i, at AU og bestyrelsen sammen har forberedt et forslag om modtagelse af signaler via Kabel-TV. Dette skal vi tage stilling til senere i aften.

Festudvalget holdt en uforglemmelig Sommerfest. Der var arrangeret mange sjove aktiviteter for både store og små med grill om aftenen og fest og dans. Jeg deltog selv i flere af aktiviteterne, og jeg måtte sande, at et glas øl efterfulgt af voldsom fysisk aktivitet er en farlig cocktail, såfremt man vil den lige vej i mål.

I løbet af sommerperioden opstod et behov for at lade kælderdørene ud til gården stå åben, især fordi de mindre børn så havde lettere adgang mellem lejlighed og gård. Som forsøg opsatte vi kroge på alle døre og tillod, at dørene stod åben i dagtimerne, i det omfang vore små beboere leger i gården. Ikke alle var glade for denne ordning og det kneb da også med at få lukket dørene om aftenen. Generelt er det dog mit indtryk, at de fleste var glade for ordningen.

Vi har oplevet knap så mange salg i 1996. Det er blevet til ca. 40. Men i modsætning til sidste år, er der ikke længere problemer med at få solgt lejlighederne. Det er igen blevet attraktivt at flytte i en andelsbolig.

Ikke alt er dog rosenrødt. Det er med stor bekymring, at bestyrelsen og administrator oplever et stigende antal støjklager. At der er stadig flere beboere, der beskylder hinanden for det værste.

Årsagen til, at der er blevet flere klager, kan være en kombination af flere forhold. Jeg tænker her på, at flere og flere helt unge mennesker flytter ind, at flere og flere tager tæpperne af

og afhøvler deres gulve, samt at man i dag holder sig mere for sig selv.

Jeg læste en artiklen om en boligforening, der havde ansat en person, med det ene formål at virke som bølgebryder over for stridende naboer. Jeg håber ikke, at det kommer så vidt i AST.

Personalet

Poul Rasmussen, Peter Varmemester og Torben arbejder i dag sammen, som et fasttømret team og det er mit indtryk, at de yder en god service over for vore beboere.

Poul, Peter og Torben har i 1996 haft særlig travlt med at rydde op på lofterne. De har ryddet tørrelofter for møbler - og ting & sager i alle afskygninger. Nogle tørrelofter var fuldstændigt proppet med møbler og andet gods, så det var umuligt at komme ind. Det var godt at få ryddet op - men det var også dyrt, som vi kan se i regnskabet.

De har også brugt mange timer på at stable og rydde op i stor-skralderummene, fordi vi har udvist en vis ligegyldighed. Det giver dobbeltarbejde, når beboere blot smider tingene lige inden for døren.

Poul Rasmussen gør et godt stykke arbejde i.f.m. salg af lejligheder og med at hjælpe de nye andelshavere til rette efter indflytning. Der er altid mange spørgsmål om håndværkere, adgang til vaskekældre, husorden i almindelighed og praktiske forhold i særdeleshed.

Bestyrelsen

Ved sidste GF blev der valgt tre nye bestyrelsesmedlemmer ind. Allerede i juli måned trådte Allan Sawichi ud igen, og vi måtte indkalde suppleanten, Carsten Pedersen. Det er naturligvis ikke ønskeligt, at et nyt bestyrelsesmedlem efter så kort tid trækker sig. På den anden side, mener jeg ikke, at man kan bebrejde ham, da lejligheden bød sig, at flytte til større boligforhold.

Carsten Pedersen såvel som de to andre nye bestyrelsesmedlemmer, Pia Lindberg og Iben Weidemann, har fundet godt ind i samarbejdet i bestyrelsen. Det er vigtigt, at samarbejdet fungerer i bestyrelsen. Vi skal tilbringe mange timer sammen, og jeg er sikker på, at arbejder man godt sammen, giver det også de bedste resultater i længden.

Udtrykket "Øretævernes holdeplads" er ikke blot en billig frase, da ros næsten aldrig forekommer, mens ris kommer i rigelige mængder. Dette kan nok ikke være anderledes, det må man vænne sig til. Imidlertid har jeg kun ros til de nye bestyrelsesmedlemmer. De giver mig et godt modspil.

Renovering 1996

Drifts- og Vedligeholdelsesmanualen er taget i brug. D&V beskriver hvordan ejendommens bygningsdele skal vedligeholdes, og er et godt arbejdsredskab for personalet og bestyrelsen. For hele tiden at have en ajourført manual, opdateres den én gang om året med de nye renoveringer og vedligeholdelser, der er sket i årets løb.

Der ligger et stort arbejde i at følge op på manualen. Det årlige ekstra tidsforbrug for personalet er skønnet til ca. 200 timer. Tiden skal hvert år afsættes til at checke vedligeholdelsesstanden af udvalgte bygningsdele, således at vi på denne måde kan undgå ubehagelige overraskelser i fremtiden.

I 1996 er der udskiftet én køkkenfaldstamme og 4 alm. faldstammer til en samlet pris af 750.000 kr. Der resterer omkring 35 faldstammer at udskifte.

Der er snart etableret barnevognsrum i hver af gårdene. Jeg må opfordre til, at småbørnsfamilier tager imod dette tilbud, så vi for fremtiden undgå den meget generende parkering af barnevogne i trappeopgange.

Varmtvandinstallationen er endelig blevet godkendt af Københavns Kommune. Udgiften til lovliggørelse af installationerne på ca. 150.000 kr. er dækket af ingeniøren samt i begrænset omfang af det autoriserede VVS-firma.

Generelt har vi store fugtproblemer i vaskekældrene. Fugten fra især tørretumblere resulterer i, at kældervæggene langsomt nedbrydes. Forståelsen for tilstrækkelig udluftning er derfor vigtig. Vi har som forsøg opsat en automatisk udluftning i vaskekælderen Aggersvoldvej 12 med henblik på at vurdere, om samtlige vaskekældre skal udstyres med mekanisk ventilation.

Der vil om kort tid blive uddelt generel information om bl.a fugtproblemer til samtlige beboere i AST.

Tage

Den største opmærksomhed har ikke overraskende været tildelt tagene. Jeg vil ikke trætte generalforsamlingen med en historisk gennemgang. Senest ved den ekstraordinære generalforsamling i august måned blev der grundigt redegjort for hele tagsagen.

Status i dag er, at Sandbygård er helt færdig. Vandskaderne er udbedret, beboernes lejligheder er blevet malet. I Torbenfeldt-
hus er tagrenoveringen færdig bortset fra nogle få mangeludbedringer. Tagrenoveringen i Anneberghus startede op i begyndelsen

af 1997. Alle vandskader i Torbenfeldthus og Anneberghus forventes udbedret i 1997.

Det er min opfattelse, at vi på den ekstraordinære generalforsamling traf det rigtige valg: At fortsætte med den samme entreprenør, selv om det gav anledning til alvorlige overvejelser.

Kvaliteten af arbejdet er i orden og tidsplanen følges. Oprydningen er blevet bedre, selv om det ikke er helt godt nok endnu. Hele tagrenoveringen forventes færdig til september.

Økonomi

Som de øvrige år har vi udarbejdet et skema (beløbene er angivet i kr. 1.000,00), der viser den økonomiske status på genopretningen af AST. Det fremgår af oversigten, at vi har renoveret AST for godt 33 mio.kr. og fået tilskud på godt 7 mio.kr.

Driftsbudget pr. Bygningsgruppe	Budget 1992	Udført 1992 - 96	Planlagt 1997	Restbudget 1998 - 2007
Installationer	7.950	6.610	800	6.380
Tage og nedløb	3.150	4.860	1.000	
Opgange og kældere	775			1.130
+ maling af d.o.				6.050
Etageadskill. isolering	1.850			2.860
Facade, vinduer, døre	7.600	4.410	1.150	2.140
+ maling vinduer	1.700		1.000	1.500
Olieforurening		5.050		
Terræn / gårde	7.775	10.248		
Ny belysning, skure og gårdhaveindretning	0	2.130		
Udgift før Tilskud	30.800	33.308	3.950	20.060
Tilskudsordning	0	-6.738		0
Byfornyelse		351	228	1.872
Nettoudgift	30.800	26.219	3.722	18.188

Forklaring til skema med udgifter i 1997:

Faldstammer	800.000
Restbeløb for tage	1 mio.
Altangelændere	150.000
Sålbænke og brystninger	1 mio.
Maling af vinduer	1 mio.

Sidste år var udskiftning af sålbænke planlagt opstartet. Tagsagen satte en effektiv stopper for planen. Behovet for at starte renoveringen er derfor ikke mindre i år. Vi skal simpelthen i

gang inden følgeskaderne bliver endnu værre. Brystningerne under vinduerne nedbrydes ved vandgennemtrængen fra utætte sålbænke, og der er fare for rådskader i den skjulte trækonstruktion.

Samtidig med denne renovering, der udføres fra rullestillads, bliver de berørte vinduer gået efter for råd og andre mangler. Sømhuller spartles ud og hele den udvendige side af vinduerne males over 2 gange. Renoveringen af sålbænke og brystninger vil løbe over et par år. Vi starter med de vinduer, der har facaden i retning mod Bellahøjvej, det vil sige syd-vest vendte vinduer.

Som det fremgår af likviditetsbudgettet for 1997 jvf. årsregnskabet 1996, har vi planlagt renoveringer for ca. 4 mio.kr. i år. Det fremgår ligeledes, at vi ikke kan dække dette beløb alene med indtægterne fra boligafgiften. Vi må derfor budgettere med et kasseunderskud på knap 2,8 mio.kr.

Så længe vi anvender de midler, der er til rådighed med fornuft, og vi bevarer en positiv kassebeholdning, mener jeg godt, at vi kan forsvare at tære på kassebeholdningen.

Vi har i år opnået knap så gode renteindtægter, da renteniveauet har været lavt. Det lave renteniveau har til gengæld gjort det muligt for os at omlægge nogle af vore dyreste lån.

Alle 9% lånene er således blevet konverteret til 6% lån. Besparelsen er beregnet til ca. 1,5 mio.kr. i lånets løbetid.

Nettoprovenuet ved omlægningen er kontant udbetalt på 581.000 kr.

Det har endnu ikke været rentabelt at omlægge vore 7% lån, men vi holder naturligvis et vågent øje med renteutviklingen.

Fremtiden

Den fortsatte nødvendige genopretning af AST skal primært finansieres med opsparing over driften - og det vil sige, med de beløb vi løbende indbetaler via boligafgiften.

Jeg vil i de kommende år arbejde på, at genopretningen af AST gennemføres under hensyntagen til vor økonomi, ejendommenes tilstand og generalforsamlingens tilladelse. Jeg forventer ikke, at der i år kommer hindringer i vejen for renoveringen af sålbænke. Det er vigtigt at komme i gang med dem nu.

Jeg håber, at samarbejdet i bestyrelsen kan udbygges, og at det nye bestyrelsesmedlem, vi skal have valgt ind i aften, vil blive vel modtaget.

Jeg ser frem til et nyt arbejdsår med mange spændende opgaver.

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke alle de beboere, der i det forløbne år har bidraget til at gøre AST til et bedre sted at bo.

Desuden vil vi gerne takke trekløveret Poul, Peter og Torben samt Administrator Ole Fischer, Jane Rath og revisor H. J. Oxenbøl for det gode samarbejde."

Beretningen blev godkendt.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 1996 med balance pr. 31/12 1996 (vedlagt) til godkendelse: forelæggelse af likviditetsbudget for 1997 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.

H.J. Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud stort kr. 1.192.242,00, der overføres til egenkapitalen.

Relevante poster i regnskabet blev forklaret af revisor.

I 1996 er udgiftsført til almindelig vedligeholdelse: kr. 704.360,00 og udgiftsført ad genopretning (tage, faldstammer, gårde, kældre m.v.) kr. 1.680.374,00, heraf skønnet forbedring kr. 500.000,00.

Af balancen fremgår bogført egenkapital kr. 6.010.209,00, heri medregnet foreningens ejendomme til bogført værdi kr. 36.243.550,00 (ifølge årsregulering 1/1 1996 af ejendommenes offentlige fastsatte ejendomsværdi udgjorde denne: kr. 63.800.000,00, imod til sammenligning offentlig ansat værdi pr. 1/1 1995 kr. 52.800.000,00).

Af foreningens samlede prioritetsgæld pr. 31/12 1996 er i marts 1997 konverteret de hidtidige kreditforeningslån á 9 % rente p.a. til nyt kreditforeningslån á ca. 6 % rente p.a., derved er opnået en væsentlig økonomisk gevinst for foreningen.

Ifølge note 11 til regnskabet har A.S.T. pr. 31/12 1996 afgivet garantiforpligtelse over for pengeinstitutter for andelshaverlån for i alt kr. 1.592.376,00 (imod til sammenligning pr. ultimo 1995: i alt kr. 1.378.905,00).

Disse garantier er afgivet pligtmæssigt på baggrund af gældende lovgivning.

Ifølge note til regnskabet om beregning af indre værdi pr. 31/12 1996 af foreningens andelskapital fremgår:

Andelsværdi uden betalte vinduer og fjernvarme pr. m ² (1995: kr. 1.258,07)	kr.	1.202,46
Andelsværdi ved betalt fjernvarme pr. m ²	kr.	1.378,21

Andelsværdi ved betalt vinduer pr. m² kr. 1.401,37

Andelsværdi ved kontant betalt både
vinduer og fjernvarme pr. m² kr. 1.577,12

Revisors gennemgang gav anledning til følgende spørgsmål:

Willy Adolfsson bad oplyst årsag til at de i 1996 indtægtsførte overtagelsesgebyrer i alt er væsentligt lavere end de tilsvarende gebyrer indtægtsført i 1995 ? - Adolfsson foreslog derudover, at for indeværende år budgetteres med andre vedligeholdelses- og forbedringsposter end gjort i bestyrelsens budget vedhæftet årsregnskabet: f.eks. i stedet bør ske reparation af trappeopgange, og kældergange, og beløb bør afsættes til individuel måling af varme etc.

Peter Hallberg svarede, at de i likviditetsbudgettet afsatte poster til vedligeholdelse, forbedringer og genopretning m.v. har grundlag i den tilstandsrapport, A.S.T. for få år siden fik udarbejdet via byggerådgiver. Tilstandsrapporten angiver bl.a., i hvilken prioritetsfølge, de forskellige renoveringsopgaver bør udføres, og hvornår udførelsen bør ske. Ifølge bestyrelsens budget iværksættes udskiftning af sålbænke og maling af vinduer i år, for dermed at sikre, at ejendommens klimaskærm opretholdes i orden, således at regnvand ikke trænger ind og forårsager rådskader og nedbrydning i øvrigt af ejendommen. Trappeopgange og kældre er også med i renoveringsplanen, men er ikke p.t. højt prioriteret, renoveringen er mere af kosmetisk betydning, når den sker. Problemet med vandmålere er diskuteret med foreningens rådgivere. Endelig frist for, hvornår målerne ifølge lovgivningen skal være opsat, kendes endnu ikke. Ej heller har rådgiver p.t. tilstrækkelig erfaring med hvilke målere, der er bedst at opsætte. Bestyrelsen vil i samråd med rådgiver holde øje med, hvornår og for hvilken udgift vandmålere bør opsættes. At andelsværdien fra 1995 til 1996 er faldet en smule, bør ikke give anledning til bekymring når tænkes på, hvad A.S.T. har opnået udført i form af renovering m.v. At andelsværdien i en periode falder har kun betydning, hvis en andelshaver ønsker at sælge sin lejlighed, bestyrelsen må først og fremmest tænke på løbende at vedligeholde eller forbedre boligstandarden i A.S.T.

Willy Adolfsson spurgte generalforsamlingen, om ikke andre andels-havere end han fra talerstolen ville tage stilling til, hvilke vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, der bør foretrækkes udført i indeværende år. Adolfsson fandt ikke, at bestyrelsen prioriterer renoveringsopgaverne rigtigt. - Endelig erindrede Adolfsson om svar på sit spørgsmål omkring overtagelsesgebyrerne.

Ole Fischer bemærkede, at ikke ethvert andelsejersskifte giver indbetaling af ejerskiftegebyr. Visse ejerskifter er fritaget for betaling af ejerskiftegebyr.

Resultatopgørelse og balance blev godkendt.

Dirigenten bad derpå generalforsamlingen meddele stillingtagen til den særlige tekst i likviditetsbudgettet for 1997, hvor bestyrelsen oplyser, hvilke vedligeholdelses-, forbedrings- og renoveringsarbejder bestyrelsen vil iværksætte i 1997 (forbedring/genopretning i alt anslået kr. 4.464.000,00, og derudover er afsat til almindelig vedligeholdelse kr. 900.000,00).

Ved håndsoprækning og med stor majoritet tiltrådte generalforsamlingen bestyrelsens planlagte udgiftsposter som nævnt.

3. Forslag fra bestyrelsen.

a. **Pr. 1. juli 1997 forhøjes gældende boligafgift med 5% pr. m² (excl. tillæg)**

Peter Hallberg anbefalede forslaget. Den resterende nødvendige genopretning af foreningens ejendomme beløber sig til ca. kr. 20.000.000,00. I det omfang det er muligt, bør de nødvendige indtægter for betaling af den løbende genopretning hentes via boligafgiften.

Niels Zabel udtalte, at selvfølgelig skal foreningens ejendomme vedligeholdes på ordentlig måde, men Zabel anbefalede et nej til forslag om forhøjelse af boligafgiften og i stedet planlægge en løbende renovering under hensyntagen til uændret boligafgift.

Peter Hallberg tilføjede, at vedligeholdelse og renovering af ejendommene kun sker i det omfang, det er nødvendigt, tilstandsrapporten også taget i betragtning.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

88 ja-stemmer

44 nej-stemmer

3 blanke stemmer

altså blev forslaget vedtaget.

b. **Modtagelse af radio- og tv-programmer via kabel-TV** **(4a) og forslag fra Niels Zabel: for fremtiden opkræves kr. 30,00/ husstand/måned til TV-radioanlægget. Pengene går til vedligeholdelse og betaling for afgifter. Overskud går til en udbygning af anlægget.**

Dirigenten lod de 2 forslag behandle under et, men med efterfølgende separat afstemning derom.

Jan Ringberg fra antenneudvalget fastslog, at det nuværende antenneanlæg giver problemer, og derfor har bestyrelsen og antenneudvalget i samarbejde søgt alternative muligheder, bl.a. mulighed for kabel-TV. Teledanmark har afgivet et for A.S.T. prismæssigt godt tilbud incl. fuld service. Teledanmark tilbyder følgende fordele:

"A.S.T. overholder den til enhver tid gældende lovgivning omkring fravalg, og beboerne sikres det frie valg mellem grundpakke, den fulde pakke eller slet ingen pakke, foreningen sparer omkostningerne til løbende programtilpasning, d.v.s. Teledanmark sikrer, at digital-tv og radio tilføres som valgmulighed og at alle nye tjenester bliver tilgængelige, i takt med at mulighederne inden for TV- og radio vokser, tilbydes beboerne det ultimative frie valg. Dette betyder, at den enkelte bestemmer, hvad der skal ses og hvornår".

Den store pakke med 36 TV-kanaler og 30 radiokanaler koster ifølge tilbud p.t. kr. 54,00 pr. md. pr. lejlighed, den lille pakke med ca. 11 TV-kanaler og 30 radiokanaler koster p.t. kr. 31,00 pr. md. og ønsker man slet ingen radio/tv-kanaler, er udgiften kr. 0,00. De nævnte beløb er incl. alle pr. generalforsamlingsdato kendte afgifter. - A.S.T. har for ca. 5 år siden modtaget tilbud også fra Teledanmark på modtagelse af kabel-TV, dengang lød tilbud på pr. md. kr. 68,00 pr. lejlighed for stor pakke, det seneste tilbud er altså væsentligt bedre for A.S.T.!

Jan Ringberg fremhævede, at antenneudvalget varmt anbefaler et ja til det foreliggende tilbud fra Teledanmark, og Jan Ringberg henviste alle relevante spørgsmål til besvarelse fra Bjarne Nedergaard fra Teledanmark, som var tilstede på generalforsamlingen.

Bjarne Nedergaard fik derpå ordet og præsenterede kabel-TV-løsningen. Nedergaard oplyste om den løbende udvikling i antal af kanaler og mulighed for i det hele taget at både til- og fravælge kanaler via kabel-TV.

Ifølge tilbud ombygges foreningens antenneanlæg for samlet pris kr. 243.500,00 incl. moms, og en del af denne udgift finansierer A.S.T. ved, at Teledanmark køber A.S.T.'s eksisterende hovedstation for kr. 120.000,00 incl. moms, altså rest netto udgift for A.S.T. ved valg af kabel-TV: kr. 123.500,00 incl. moms for tilslutning til kabel-TV.

Bjarne Nedergaard forklarede dernæst mulighederne for, at beboerne efter eget ønske kan skifte program-pakke til fast omkoblingsafgift p.t. 295,00 pr. gang.

I opstartfasen med kabel-TV-forsyning indledes med en prøvetid på ca. 1 måned, i hvilken periode beboerne kan tage stilling til, hvilken slags pakke hver især ønsker at blive tilkøbt.

Niels Zabel gennemgik derpå sit eget forslag. Zabel fandt det eksisterende antenneanlæg "godt nok" og for kr. 30,00 pr. måned fra hver lejlighed vil anlægget løbende kunne udbygges også med mulighed for, at A.S.T. kan lave eget beboertv, hvis der er ønske og behov for det. De kr. 30,00 pr. måned ifølge Zabel's forslag betyder mulighed for udbygning af anlægget for et beløb, der i alt er lavere end det beløb, Teledanmark opkræver for sin grundpakke.

Leif Nicolaisen erklærede at ville stemme ja til kabel-TV.

Peter Hallberg fremhævede, at hele bestyrelsen går ind for kabel-TV og tilføjede, at nettoudgift for tilslutning til kabel-TV tages over det løbende driftsregnskab.

Willy Adolfsson bad Bjarne Nedergaard oplyse, hvorvidt forstyrrelse på billedet kan ventes, når kabel-TV tilsluttes ?

Bjarne Nedergaard svarede, at anvendes maskiner, som ikke er støjdæmpede, så kan TV-billedet fortsat forstyrres.

Jan Ringberg og Niels Zabel replicerede hinanden omkring de oplyste talstørrelser ad henholdsvis kabel-TV og bestående antenneanlæg.

Dirigenten satte derpå bestyrelsens forslag til skriftlig afstemning med følgende resultat:

123 ja-stemmer
11 nej-stemmer
1 blank stemme

altså blev kabel-TV-forsyningen vedtaget,

og følgelig sattes Niels Zabel's forslag ikke til afstemning.

- c. **Bestyrelsen bemyndiges til at tillade andelslejemål udvidet med hidtil uudnyttet krybekælderareal (fællesareal, der udgraves) på betingelser/vilkår, der formuleres af bestyrelsen.**

Peter Hallberg oplyste, at den konkrete baggrund for forslaget var en ansøgning derom over for bestyrelsen fra Sandbygårdvej 22, st.th. Københavns Kommune lægger ingen hindringer for forslaget. Bestyrelsen ser positivt på forslaget. Bestyrelsen må for A.S.T. sikre, at boligforeningen i

enhver relevant tænkelig situation holdes skadesløs, både f.s.v.a. gennemførelse af projekt og f.s.v.a. mulige følgeskader. Hallberg fremhævede, at det generalforsamlingen skulle tage stilling til omkring forslaget var, om det principielt skal tillades under konkret givne forudsætninger, at andelshavere inddrager hidtil uudnyttet krybekælderareal til egen udnyttelse.

Deneke-Mortensen bad oplyst, om A.S.T. konkret skal lægge penge ud til sådant projekt ?

Peter Hallberg svarede hertil, at inddragelse af krybekælder ikke skal koste foreningen noget som helst. Alle relevante udgifter for gennemførelse af projekt, herunder udgift til boligforeningens egne rådgiver for at sikre forsvarligt sagsforløb, skal afholdes af pågældende andelshaver.

Ebbe Eriksen bad oplyst, hvad skal inddraget areal bruges til, og hvad sker hvis andelshaver derefter fraflytter foreningen, og hvad sker hvis fundamentet sætter sig efter udgravning af krybekælder ??? Skal der betales leje af inddraget areal ?

Peter Hallberg oplyste, at kælderareal ikke må anvendes til beboelse. Konkret ønsker andelshaver Sandbygårdvej 22, st.th. at anvende areal til kontor/lager. Under udgravningen tegnes allrisk forsikring, dækkende alle tænkelige byggeskader. Et ikke fastsat lejebeløb for inddraget areal skal betales. - Bestyrelsen ønsker en principiel stillingtagen fra generalforsamlingen.

Rikke Westergaard bad oplyst om allrisk/ejendomsforsikringen dækker 20-30 år, hvis fundamentet skrider efter udgravning ?

Leif Nicolaisen udtrykte sin tillid til, at bestyrelsen godt kan klare at forholde sig konstruktivt til det rejste spørgsmål. Leif Nicolaisen anbefalede ja til forslaget.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

89 ja-stemmer
37 nej-stemmer
7 blanke stemmer
1 ugyldig stemme

forslaget blev altså vedtaget.

4. Forslag fra foreningens medlemmer:

- a. (forslag fra Niels Zabel ad antenneanlæg behandlet ovenfor under pkt. 3 b).

b. **Efter indkaldelse til generalforsamling var rettidigt modtaget fra Willy Adolfsson, følgende forslag:**

1. **Det foreslåes, at der holdes beboermøde mindst en gang om året, hvor interesserede andelshavere og bestyrelsen indbyrdes og direkte kan udveksle synspunkter og tanker om foreningen og dens virke.**
2. **De nye kontortider om morgenen bibeholdes, men der udvides med en ekstra aftenåbning om ugen, hvor repræsentant(er) fra bestyrelsen også er tilstede.**
3. **Det pålægges bestyrelsen at finde en mere diskret måde, vi kan fremføre vore henvendelser på i kontortiden, og ikke som nu, hvor alle ventende i lokalet kan se og høre, hvad vi henvender os om.**

Willy Adolfsson motiverede kort sine 3 forslag.

Peter Hallberg fandt det svært af få øje på en saglig baggrund for de 3 forslag. Der er i dag allerede flere muligheder for at få bestyrelsen i samtale, også uden at uvedkommende hører på. Disse muligheder benyttes kun i begrænset omfang. Bestyrelsen finder intet behov tilstede for at anbefale forslagene.

Niels Zabel støttede Adolfssons forslag om en ekstra aftenåbning om ugen, hvor bestyrelsen er repræsenteret.

Poul Pettersson anbefalede generalforsamlingen et klart nej til de 3 forslag fra Adolfsson.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

Ad forslag 1: 9 ja-stemmer,
 100 nej-stemmer
 1 blank stemme

Ad forslag 2: 16 ja-stemmer
 102 nej-stemmer
 1 ugyldig stemme

Ad forslag 3: 14 ja-stemmer
 99 nej-stemmer
 3 blanke stemmer

altså blev ingen af de 3 forslag vedtaget.

5. **Valg af bestyrelsen.**

a. **Valg af formand.**

Peter Hallberg afgår efter tur og er villig til at modtage genvalg.

Peter Hallberg blev genvalgt med akklamation.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Peter Krogh afgår efter tur og er villig til genvalg. Marianne Pedersen afgår efter tur og ønsker ikke genvalg.

Peter Hallberg takkede Marianne Pedersen for dennes arbejde i 5 år i bestyrelsen.

Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen opstiller Jan Ringberg som nyt bestyrelsesmedlem udover Peter Krogh, der gerne modtager genvalg.

Jan Ringberg præsenterede sig selv: har boet i A.S.T. i 9 år, er 30 år og arbejder i et pengeinstitut.

Peter Krogh og Jan Ringberg blev henholdsvis genvalgt og valgt med akklamation.

c. Valg af suppleant.

For bestyrelsen anbefalede Peter Hallberg Rikke Westergaard. Rikke Westergaard blev valgt som suppleant med akklamation.

6. Valg af revisor.

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll blev genvalgt med akklamation.

7. Bestyrelseshonorar for 1997.

Forhøjelse af bestyrelseshonorar til kr. 50.000,00.

Peter Hallberg oplyste, at honoraret ikke er reguleret siden 1988, dengang forhøjet med 10 %. Nu er tiden inden til en forhøjelse til i alt kr. 50.000,00.

Forslaget blev vedtaget.

8. Eventuelt.

Leif Nicolaisen takkede for et godt seneste varmeregnskab - derudover henstillede Nicolaisen som tidligere på generalforsamling: hold op med at cykle i gårdene, ellers går det galt en dag, pas også på børnene.

Formand for haveudvalget Jan Peter Niepoort oplyste om et konkret problem opstået vedrørende bunddække/blomsterbede i Sandbygård. Jan Peter Niepoort bad generalforsamlingen tage stilling til, hvorvidt enkelte andelshavere skal gives ret til at dyrke "privat bede" i nogle af de bede, der er dækket med bunddække.

Niepoort havde udarbejdet konkret forslag til afstemning, som han viste på overhead.

Dirigenten præciserede, at Niepoort's forslag ikke ifølge dagsordenen kunne danne grundlag for en bindende afstemning, men alene tjene som diskussionsgrundlag.

For bestyrelsen anbefalede **Peter Krogh**, at Niepoort's konkrete forslag tages op til diskussion via BASTA.

Jan Peter Niepoort ville følge Peter Krogh's anbefaling, og Niepoort anbefalede interesserede beboere i Sandbygård at melde sig i haveudvalget.

Generalforsamlingen hævet.

Ref. JR/of