

ADVOKAT OLE FISCHER

MØDERET FOR LANDSRET

FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12 · FAX 38 28 67 12

DANSKE BANK 3125 3125079016 · GIRO 4 08 27 37

R E F E R A T

af

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

År 2001, den 5. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 421 andelshavere, var mødt eller præsenteret ifølge fuldmagt i alt 122 andelshavere (heraf 30 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand Peter Hallberg bød velkommen. Foreningens tidligere mangeårige formand Kaj Jensen var for nylig afgået ved døden, og blev mindet af generalforsamlingen.

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig

Administrators medarbejder Jane Rath valgtes som referent.

Som stemmeudvalg valgtes: Frank og Eva, og senere under generalforsamlingen tillige Lykke og Pia.

De i indkaldelsen til generalforsamling indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning.

Peter Hallberg aflagde følgende beretning:

"Beretningen er en gennemgang af årets begivenheder i AST. Den omhandler nogle af de initiativer beboerne selv har stået for og nogle af de opgaver, bestyrelsen har beskæftiget sig med.

Personalet har været hårdt presset i den forløbne periode; dette vil jeg også komme ind på.

Endvidere omhandler beretningen de renoveringer vi har foretaget og de renoveringer, vi planlægger igangsat i år.

AST

Vor gamle trailer forsvandt en weekend i oktober. Nogle havde lånt den og glemte at levere den tilbage. Vi har indkøbt en ny trailer – den opbevares for fremtiden aflåst og kan ikke længere lånes ud til private formål.

En af planerne ved gådrenoveringen i 1994 var, at beplantningen i gårdene ad åre ville sikre et naturlig dræn i gårdene. Dette er lykkedes. I dag er alle kældervægge indvendig knas tørre.

Vi har dog været nødt til at yde naturen lidt hjælp på Sandbygårdvej 24-28. På dette stræk blev vandet nemlig ved med at sive ind til stor gene for de beboere, der har kælderrum der.

Et gammelt rygte vil vide, at der løber en underjordisk kilde i Torbenfeldthus, som måske har spillet alle et puds. Hvor om alting er, er der nu etableret et dræn og der har ikke siden været vandgennemtrængningen på strækningen.

Gartnerne har været på arbejde i Torbenfeldthus i uge 8-10 med beskæring af træer og buske. Personalet fulgte med på sidelinien, således at de for fremtiden selv kan stå for beskæring af de små træer og buske.

I Anneberghus fik en beboer mulighed for at sammenlægge to lejligheder. De to lejligheder lå ikke i samme opgang og mellem dem var en brandmur. Det – at lejlighederne ikke ligger i samme opgang – var ikke et problem. Men at sammenlægningen skulle foregå gennem en brandmur var.

For – er der en brandmur, er der også et matrikelnr. Og omvendt så længe der er et matrikelnummer, er der også en brandmur. Matrikelnummeret bliver derved en slags bureaukratisk eller administrativ hindring.

For at fjerne den administrative hindring har vi fået godkendt en sammenlægning af matriklerne i boligforeningen. I dag har vi derfor kun én matrikel pr. ejendom.

De fysiske brandmure er der endnu – men de bureaukratiske hindringer er fjernet. Det er nu muligt, at sammenlægge to lejligheder gennem en brandmur.

Beboere

Alle tre gårde har nu et Haveudvalg, idet der i sommers blev etableret et haveudvalg i Torbenfeldthus. Bestyrelsen glæder sig over, at nogle beboere frivilligt deltager i havearbejdet.

Det vil dog altid være en fælles opgave at værne om træer, blomster, kummer og øvrige beplantning i gårdene. Alle beboere er med til at sikre, at vore gårde bliver bedre og mere attraktive at opholde sig i.

En række beboere i Sandbygård tog i sommers initiativ til at etablere en petanque bane. Foreningen betalte materialerne mens alt knokkel arbejdet blev foretaget af beboerne selv. Bestyrelsen hilser dette initiativ velkommen. Og så skal jeg hilse og sige, at alle beboere i AST har mulighed for at benytte petanque banen i Sandbygård.

BASTA har etableret sig i sin nye form. Det er blevet et godt beboerblad, hvor alle beboere kan få luftet idéer og forslag til almindelig debat. "Torbens Spalte" har set dagens lys – hvor personalet informerer beboerne, om det der rør sig.

Festudvalget består af 8-10 unge beboere i AST. De står for en række arrangementer i løbet af året og kan med et mindre årligt tilskud få det hele til at løbe rundt. Alle beboere har mulighed for at deltage i alle arrangementerne.

Siden etableringen af pergolaen i Sandbygård er denne taget i brug som det primære sted for afholdelse af fastelavn og sommerfest. Vi har i fællesskab fundet et egnet kælderlokale i Sandbygård, som Festudvalget herefter kan anvende som lager. Vi ser frem til hvad Festudvalget vil diske op med af overraskelser i år.

Alle beboerudvalg er med til at sikre, at her er rart at bo. Uden Haveudvalg ville gårdene kun bestå af buske og græsplæner – der ville hverken være blomster eller bede. Uden BASTA ville der kun være bestyrelsens Nyhedsbrev – der ville ikke være noget debatforum for beboerne. Og uden Festudvalget ville der ikke være nogen beboerfester.

Så - sidder der nogen her i salen, der kunne tænke sig at få jord under neglene, eller gemmer der sig en lille skribent blandt beboerne – eller måske er der én, der gerne vil give et nap med ved festarrangementerne – ja, så kan du være med til at sikre, at der fortsat er blomster i gårdene, at der er et aktivt beboerblad og at der fortsat kan afholdes beboerfester i AST.

I næste nummer af BASTA vil der være en liste med kontaktpersoner til alle udvalg.

Bestyrelsen

Vi har haft en dialog med et par af vore naboforeninger. Vi har haft en uformel snak med Solbjerg og Aggersvoldhus og vi har mødtes med bestyrelsen i A/B Parkhøj. Aggersvoldhus og Parkhøj var bl.a. interesseret i hjælp ved snerydning. Dette har vi dog afslået – det har vi ikke mandskab til – personalet har rigeligt at se til foruden, når sne og is gør det farligt af færdes uden for.

Alle kældergange, vaskekældre, trappeopgange og lofter er blevet gennemgået af bestyrelsen. Det er tredje år i træk vi foretager denne gennemgang. Vi gør det af flere årsager. Den vigtigste årsag er sikkerhed.

Det er vigtigt, at tørrelofter ikke bruges til opbevaring af flyttekasser og møbler. Det holder på fugten og giver gode livsbetingelser for skadedyr som borebiller. Det er vigtigt, at der ikke henstår knallerter i kælderen med tanken fuld af benzin. Det er vigtigt, at der ikke står barne- og klapvogne i trappeopgangen – for det er naturligvis vigtigt, at vor eneste flugtvej er farbar.

"Det er så lidt, der skal til"

Vi har deltaget i nogle aftenkurser afholdt af LLO. Kurserne har bl.a. drejet sig om bestyrelsens pligter og rettigheder i byggesager. Vi har også været på kursus i "Boligsociale problemer i opgangen", som der er blevet sat mere fokus på. Bestyrelsen og administrator modtager flere og flere naboklager.

Jeg tror, at det er et udtryk for, at vor tolerance tærskel er blevet mindre samt et udtryk for, at flere og flere udviser en ligegyldighed med tingene. Det ville være dejligt, hvis beboerne selv kunne tale sig til rette om problemerne.

På et andet af kurserne blev vi gjort opmærksom på en ny tilskudsordning, der hedder Aftalt Boligforbedring. Denne tilskudsordning vil vi forsøge at få en andel i, selv om den ikke direkte henvender sig til andelsboligforeninger. Eventuelle tilskud vil blive anvendt til at begrænse fremtidige boligafgiftsforhøjelser.

Siden sidste GF har vi afholdt 20 bestyrelsesmøder, hvor vi blandt andet har behandlet over 40 beboerhenvendelser. Nogle henvendelser kan klares med et enkelt svar, mens andre kan løbe over halve og hele år.

Vi har vurderet og solgt omkring 50 lejligheder.

Vurderinger foretages af to medlemmer af bestyrelsen eller evt. Poul Rasmussen som den ene. Ved salg er der altid to fra bestyrelsen der deltager.

Der går ca. 2 timer til en vurdering og 1 time til et salg, så i gennemsnit bruger vi omkring 6 timer hver gang en normal lejlighed sælges.

Samarbejdet i bestyrelsen har fungeret tilfredsstillende og det nye medlem, John Petersson, er kommet rigtig godt fra start. Så godt, at John var stærkt savnet i de 11 uger, han havde orlov.

Suppleanten, Flemming Als, har været indkaldt, men har været forhindret i at møde frem. Jeg glæder mig over, at alle i bestyrelsen har ønsket at fortsætte – vi er et godt team.

Personalet

Poul Rasmussen har haft travlt med almindelige vedligeholdelsesopgaver. Pouls budget er på ca. 700 t.kr. årligt og han er god til at holde budgettet.

Udover de almindelige vedligeholdelsesopgaver er han igangsætter af vore renoveringer.

Vand- og varmestyring er kommet i fokus, efter at vi dels har fået nye anlæg og dels har fået tilknyttet en ekspert, der løbende justerer vand- og varme optimalt. Der er stadigvæk indkø-ringsproblemer – men hen ad vejen bliver det bedre.

I samarbejde med Poul har vi indført et nyt registreringssystem, således at alle beboerhenvendelser bliver registreret, det vil sige kun de henvendelser vi modtager på ejendomskontoret.

Stopper en beboer Poul, Brian eller Torben på vejen med et eller andet problem, er der således ikke sikkerhed for, at dette bliver registreret.

Det nye registreringssystem skulle gerne gøre det lettere at dokumentere, hvornår henvendelsen er modtaget og hvornår problemet er løst.

Der er blevet meget administrativt arbejde for Poul, men af og til ser vi ham i aktion udenfor. Blandt andet har han i samarbejde med de to gårdmænd opsat cykelparkering på de nyrenoverede fortovsarealer.

Torben

Men Poul havde også en længere sygdomsperiode i sommers. Denne faldt sammen med den tidligere gårdmand, Steen Adelev's arbejdsskade, så Torben måtte i en periode klare sig på egen hånd.

Det har betydet, at nogle af de daglige opgaver ikke er blevet udført og nogle af renoveringsopgaverne er udskudt.

Steen Adelev fratrådte ved udgangen af år 2000.

Brian

Vi har i stedet for ansat Brian Nielsen, som ny gårdmand. Brian bor i Nordvest, er gift med Dorte og har to mindre børn.

Brian har fungeret som afløser i år 2000 og han ser ud til at være faldet godt til.

Vi ser nu frem til en periode med fuld arbejdskraft.

Renovering 2000

Flere af de budgetterede renoverings- og vedligeholdelsesopgaver blev som nævnt ikke udført i 2000. Vi havde afsat 3,6 mio.kr. og fik renoveret for ca. 2,9 mio.kr.

Foruden fravær hos personalet skyldes det også en generel mangel på håndværkere.

Blandt de renoveringsopgaver vi ikke nåede var det nye låsesystem.

Det krævede mere forberedelse end vi havde kalkuleret med og leveringstiden blev også længere end forventet. Det er ved at blive installeret i disse dage.

Efter den første fumle tid med at vende nøglen rigtigt, håber vi, at alle bliver glade for systemet. Det er planen at alle foreningens låse bliver sat i system, så vi slipper af med de gamle låse og de mange forskellige nøgler, som især personalet render rundt med.

Beplantningen af skråningerne i de tre gårde blev afblæst. Den blev planlagt, da Steen Adelev, vred om på knæet ved at slå græs på en af skråningerne. Men det viste sig ved nærmere undersøgelse, at forskrifterne ved græsslåningen ikke var overholdt.

Vi vil derfor kun tilplante de mest stejle af skråningerne. Beplantningen sker i samarbejde med Haveudvalgene.

Vi nåede heller ikke at starte op på renovering af kældre, opgange og isolering.

Endelig har vi to hængepartier: Sålbænke og vinduesmaling.

Nogle af bundfugerne mellem sålbænk og vindue er faldet ud. Det vides ikke med sikkerhed, hvorfor de er faldet ud. Fugerne vil blive genetableret af murerfirmaet Fjeldsted Larsen og forventes færdig i løbet af foråret.

Det andet hængeparti er vinduesmalingen. Vinduerne blev malet fra 1997-1999. Ved mangel gennem gangen blev det opdaget, at mange af bundlisterne ikke er malet godt nok. Vi forvente-

de herefter, at malerfirmaet sørgede for at male bundlisterne igen. Men trods utallige rykkere måtte vi konstatere, at vinduerne ikke blev malet færdige i 2000.

En anden maler vil i år gøre arbejdet færdigt i år. Arbejdet vil blive udført for det beløb, der er holdt tilbage til mangeludbedring. Næste gang, der skal males vinduer, det vil sige fra år 2005, kan der blive tale om at udskifte bundlisterne til aluminiumskinner, som man har gode erfaringer med andre steder.

Det var så de planlagte renoverings- og vedligeholdelsesopgaver vi ikke nåede i år 2000.

Som nævnt har vi fået renoveret for 2,9 mio.kr. Dette beløb er anvendt til følgende:

Vi har renoveret faldstammer for næsten 1 mio.kr. og udskiftet koldtvandsrør for 90 t.kr.

Vi har renoveret varmecentralerne ved i Anneberghus og Torbenfeldthus at have installeret nye varmtvandsanlæg. Det er også blevet til en ny afkalker i Sandbygård. Samlet har dette beløbet sig til 514 t.kr. Varmecentralerne forventes færdig renoveret med nye anlæg i 2001.

Det er vigtigt, at sikring af varmt vand og varme går hånd i hånd med vand- og varmeforbruget, så anlægget trimmes til at yde det optimale. Ofte er det lidt af en balancegang – dels at køle returvandet så meget, at det udløser bonus fra kommunen og dels at sikre varmt vand og varme.

Noget der opfylder begge betingelser er flytning af radiatorer. Til dette formål har vi anvendt 173 t.kr. Herved får beboerne en bedre varmefordeling i lejlighederne og boligforeningen får en bedre køling af returvandet.

Vi er blevet færdige med at renovere fortove. Der er opsat sten, plantet japanske kirsebærtræer og monteret cykelstativer.

Vor plan om at etablere græsplæner på Næsbyholmvej bliver ikke til noget i denne omgang; kommunens Vejafdeling vil ikke tillade, at vi nedlægger parkeringspladser.

Status renovering

Forud for afholdelse af denne GF, har alle beboere modtaget ”Renoveringsdagbogen”. I den kan man læse, om de tanker og den planlægning der ligger til grund for renoveringen af boligforeningen.

Renoveringen har hidtil kostet foreningen knap 38 mio.kr. jfr. **bilag 1**. Omkring 1/4 af udgifterne er gået til nye VVS installationer. 1/4 er gået til gårde og fortove. De øvrige midler er fordelt mellem:

tage og nedløb (6,5 mio.kr.),
facade, vinduer og døre (7,7 mio.kr.),
belysning og skure (2,2 mio.kr.),
olieforurening (5 mio.kr.) og til blandt andet
maling af vinduer er anvendt knap (2 mio.kr.).

Alt i alt renoveringer for næsten 46 mio.kr.

De renoveringer vi mangler at udføre i henhold til den plan, der blev godkendt af GF i 1992 vil primært kunne mærkes på vor komfort.

Renovering 2001

I 2001 planlægger vi at renovere for 3,6 mio.kr. I dette beløb indgår renovering af faldstammer for	1,2 mio.kr.
koldtvandsrør for	200 t.kr.
flytning af radiatorer for	650 t.kr.
Varmtvandsanlæg for	170 t.kr.
Opgange for	300 t.kr.
Kældre for	200 t.kr.
og Isolering for	250 t.kr.

Renoveringen i år er et udtryk for, at vi forventer en planmæssig renovering af boligforeningen, den plan der tog sin begyndelse i 1992.

Vi fokuserer nu på komforten. På at forny VVS installationerne, optimere vand- og varmeforbruget og flytte radiatorer hen under vinduerne.

Inden for de næste tre år forventer vi, at være færdige med at pudse kældergangene op. Vi tager en gård om året.

Isolering af kælderdæk og porte vil helt sikkert blive til gavn for komforten i stue- og port lejligheder.

Vore trappeopgange trænger til en gennemgribende renovering. Vi har forsøgt at definere, hvordan trappeopgangene skal renoveres. På denne baggrund har vi fået udarbejdet en projektbeskrivelse af det rådgivende ingeniør firma Strunge Jensen.

Vores definition og projektbeskrivelsen vil kunne ses på ejendomskontoret.

Den første opgang, der bliver renoveret, vil ligge på Bellahøjvej, og den skal tjene som standard for de næste. Opgangene her er generelt i særlig dårlig forfatning. Vi vil løbende orientere om projektet i Nyhedsbrevet. Når den første trappeopgang er færdig, vil der blive foretaget en evaluering, som jeg vil opfordre interesserede beboere til at deltage i.

Jeg håber til slut, at generalforsamlingen vil bakke op omkring den fortsatte renovering af boligforeningen, så vore ejendomme forbliver velholdte – og får en højere grad af komfort.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke alle de beboere, der i haveudvalg, festudvalg og i BASTA redaktionen yder et stykke frivilligt arbejde for boligforeningen.

Det er noget der varmer hos formanden og hos de øvrige i bestyrelsen.

Jeg ser frem til et nyt år med mange spændende opgaver og glæder mig til at få konstruktiv kritik fra andelshavere, vi kan arbejde videre med.

Jeg vil endelig takke administrator Ole Fischer og hans stab samt revisor Oxenbøl for et godt samarbejde i den forløbne periode.

Tak for ordet."

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål og svar:

Jakob Bøgelund bad oplyst, hvornår bestyrelsen forventer alle radiatorer i lejlighederne flyttet til under vindue ?

Willy Adolfsson spurgte både hvornår og hvem, der havde truffet beslutning om at flytte radiatorerne til under vindue ? Adolfsson ville også gerne vide, hvor mange radiatorer der er flyttet /udskiftet, og hvad radiatorflytningen forventes af koste i 2001-kroner ?

Mikael Kellberg spurgte til renoveringsplanen, herunder udskiftning af koldtvandsrør. Når man tager bad, er det svært at indstille varmt/koldt vand. - I hvilken takt udskiftes vandvær ?

Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen forventer at have færdigflyttet radiatorerne til under vindue i år 2005. jfr. **bilag 2**. Tidshorizonten er dog ikke helt sikker.

Når malingen af foreningens vinduer er færdigudført efter påtalte mangler ved arbejdet, vil bestyrelsen orientere i AST's nyhedsbrev om endelig opgjort udgift ved renoveringsarbejdet på vinduerne.

Hallberg bad Mikael Kellberg kontakte foreningens inspektør omkring sine spørgsmål i forbindelse med udskiftningen af koldtvandsrør.

Som svar på yderligere spørgsmål fra Adolfsson, oplyste administrator, at i det omfang offentligt tilskud er muligt for gennemførelse af istandsættelses- og forbedringsarbejder på foreningens ejendomme, er søgt og vil fremover blive ansøgt herom.

Ikke flere havde ordet til beretningen, og dirigenten konstaterede - efter spørgsmål derom til generalforsamlingen - beretningen som dermed godkendt.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2000 med balance pr. 31/12 2000 (vedlagt) til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2001 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2000 kr. 1.564.108,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 729.966,00 og genopretningsarbejder med kr. 2.718.739,00.

Samlede renteudgifter i 2000 har udgjort kr. 1.603.485,00 imod året før kr. 1.843.949,00.

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2000 nom. kr. 28.602.130,00 imod ultimo 1999 kr. 30.360.513,00. Kontant kursværdi på restgælden ultimo 2000 udgjorde kr. 27.719.224,00 imod ultimo 1999 kr. 29.290.667,00.

Samlet er foreningens bogførte egenkapital steget fra ultimo 1999 kr. 6.688.460,00 til kr. 8.469.662,00 efter foreslået overført årsoverskud ifølge resultatopgørelsen kr. 1.564.108,00.

Samlet kontant indestående i bank udgjorde ultimo 2000 kr. 1.716.567,00.

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2000** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v.

via boligafgiften, pr. m² kr. 1.801,93

ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalt vinduer pr. m² kr. 1.947,40

ved betaling af vinduer via boligafgiften		
og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	1.968,52
ved kontant betalt både vinduer og fjern-		
varme m.v. pr. m ²	kr.	2.113,99

Oxenbøll gennemgik også det regnskab vedhæftede likviditetsbudget for 2001, og den af bestyrelsen ifølge budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt forbedring/genopretning i 2001 anslået til i alt kr. 3.600.000,00 incl. i budgetspecifikationen ikke særligt nævnt flytning/udskiftning af radiatorer for planlagt kr. 650.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2001 indeholdt i budgettet med kr. 700.000,00.

Administrator oplyste, at i 2. halvår af 2000 er ved andelsejerskifter i denne periode anvendt en af administrator for højt udregnet andelsværdi, efter at boligforeningens 3 ejendomme ved den offentlige vurdering bekendtgjort i maj måned 2000 var forhøjet med i alt kr. 2.600.000,00. Andelskapitalen blev i nævnte periode beregnet kr. 87,13 for højt pr. m², og de andelskøbere i perioden, der har betalt for høj købesum for andel, vil i løbet af april måned modtage for meget betalt andelssum tilbagebetalt fra administrator.

Niels Zabel fandt udgift til både revisor og administrator for stor.

Jakob Bøgelund bad revisor forklare nærmere om sammenhæng i regnskabsposterne: årsoverskud og afdrag på prioritetsgæld.

Lisbeth van Deur spurgte om rådighedsbeløb for legepladsudvalg.

Som svar til Jakob Bøgelund henviste **Oxenbøll** til den i regnskabet side 12 indeholdte nettopengestrømsanalyse, hvoraf nærmere fremgår, at den samlede ændring i foreningens kontante likviditet i 2000 på kr. +51.151,00 bl.a. er fremkommet efter indtægtsført overskud fratrasket afdrag på langfristet gæld. Til sammenligning var årsændringen i likviditeten for 1999 negativ med kr. -609.000,00 ifølge pengestrømsanalysen for 1999.

Administrator forklarede - som også svar på et spørgsmål fra Zabel - at budgetteret forhøjelse i år i AST's udgift til administrator og revisor ikke i sig selv er til afstemning på generalforsamlingen. Budgetforhøjelsen skyldes almindelig prisregulering, ligesom udgifter i det hele løbende reguleres. De særligt nævnte 2 budgetposter har baggrund i oplysning forud fra administrator og revisor herom til bestyrelsen.

Peter Hallberg oplyste, at legepladsudvalget kan søge om tilskud, udvalget er velkommen til at komme med forslag til legeredskaber. Det er dog ikke sådan, at foreningen har en egentlig legepladspulje med fast beløb hensat. Bestyrelsen tager konkrete stilling til mulige forslag fra udvalget.

Anette Prehn spurgte - under henvisning til det af Niels Zabel indhentede tilbud fra anden administrator på administration af AST - hvorvidt bestyrelsen selv af og til indhenter kontroltilbud på administration af AST?

Peter Hallberg svarede hertil, at specielt valg af administrator er ikke på dagsordenen i år. Med hensyn til mulig prisforskel på administration af AST flere mulige administratorer imellem, har bestyrelsen ikke konkret vurderet det af Zabel indhentede alternative tilbud på admini-

stration, som afleveret til bestyrelsen fra Zabel går's dato. Den samlede administrationsopgave er så kompleks f.s.v.a. de enkelte administrationsopgaver, at det er vanskeligt at sammenligne flere mulige tilbud herpå uden en større grundig sagsbehandling hos bestyrelsen. Bestyrelsen får løbende henvendelse og ønske om kontakt fra mange administratorer i København. Alt andet lige indhenter bestyrelsen ikke selv sammenligningstilbud uden særlig grund dertil. Med det foreliggende tilbud via Zabel kunne det være en god ide, at indhente kontroltilbud før ordinær generalforsamling næste år.

Anette Prehn oplyste, at hun ikke ville udtrykke mistillid til foreningens administrator, kun udtrykke, at kan administrationen opnås meget billigere andetsteds, så ville det måske være en god ide at tage det op, når administrator næste gang skal vælges.

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 2001 samt bestyrelsens forelagte planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme som taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forslag fra bestyrelsen:

- a. **Pr. 1. juli 2001 forhøjes gældende boligafgift med 5%. (inkl. tillæg for vaskemaskine, tørretumbler, altan og ekstra kælderrum).**

Peter Hallberg begrundede dette forslag således:

"Kort tid før GF har alle fået udleveret en "Renoveringsdagbog" med angivelse af hvilke opgaver, der venter i år.

Alle andelshavere har modtaget Nyhedsbrev med vore argumenter for at forhøje boligafgiften med 5%.

Vi har netop sammen med revisor gennemgået årsregnskabet.

Jeg kan derfor ikke fortælle jer ret meget, som I ikke ved allerede.

Kort fortalt, er grunden til at vi foreslår GF at vedtage boligafgiftsforhøjelsen, at vi endnu ikke indbetaler nok i boligafgift til alene af denne vej, at kunne dække inflationen i forbrugerpriser, stigningen i byggeindekset og dermed dække de planlagte renoveringer fremover.

Vi tærer stadigvæk på kassebeholdningen. Ikke i samme omfang som tidligere. Men i længden kan det ikke blive ved at gå, vi er nødt til at vende udviklingen sammen.

Det der er hensigten er, langsomt og moderat at øge boligafgiften indtil, vi når et niveau, hvor kassebeholdningen igen hviler i sig selv.

Det vi skal fokusere på, er at holde fast i renoveringsplanen forelagt for generalforsamlingen i 1992. Planen om at renovere boligforeningen.

De bygningsdele, der i 1992 trængte til at blive renoveret – trænger endnu mere til det i dag.

Når det er sagt, skal vi huske, at det naturligvis kun er boligafgiftsforhøjelse i år vi skal stemme om i aften.

Boligafgiftsforhøjelser skal til enhver tid vedtages af den årlige generalforsamling.

Vi mener imidlertid, at det er vigtigt, at andelshaverne er informeret om de renoveringer, der ligger ude i fremtiden – og som vi kender til i dag.

Det er vigtigt for os, at være på forkant med udviklingen i økonomien, så vi i god tid kan tage vore forholdsregler. Vi ønsker ikke at komme i en situation, hvor økonomien ikke længere kan bære eller hvor planlagte renoveringsopgaver bliver udskudt år efter år.

Der skal være mulighed for at justere økonomien og de planlagte renoveringer efter behov.

Vi anbefaler derfor, at I stemmer Ja til forslaget"

Willy Adolfsson anbefalede et nej til forslaget, som ikke rimeligt begrundet. Adolfsson fandt at bestyrelsen må fremkomme med bedre gennemarbejdede forslag til forbedring/renovering, herunder radiatorudskiftning/flytning og varmemålermontering m.v. før bestyrelsen har grundlag for at erklære, at der mangler "5% i kassen".

Lykke Kristensen fandt det godt, at radiatorerne flyttes ud under vindue. Dette giver en bedre opvarmning af lejligheden og i sig selv en besparelse på den samlede varmeregning.

Erik Wodstrup fandt at Adolfsson hvert år har mange gode ideer, uden dog nogen sinde at komme frem med, hvor pengene skal komme fra. Således foreslog Adolfsson for 2 år siden pæne opgange. En opgang koster ca. kr. 65.000,00, og i alt er der 72 opgange, hvor skal pengene komme fra ?

Willy Adolfsson afviste Wodstrups kritik med henvisning til, at Adolfsson alene kritiserer bestyrelsens prioritering af renoveringsarbejder.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

86 ja
33 nej
1 blank

forslaget blev vedtaget.

B. Forhøje m²-grænsen ved sammenlægning:

1. Anvende kommunens til enhver tid gældende m²-grænse
2. Sammenlægge til og med 75 m²
3. Bevare nuværende (mindre end 70 m²)

Peter Krogh forklarede nærmere om dette forslag:

I 1993 blev åbnet mulighed i AST for at sammenlægge 2 mindre lejligheder til en stor lejlighed. Derved kunne børnefamilier sikres fortsat bolig i AST, såfremt naboledighed blev ledig. I de 8 år der siden er gået, er i alt 9 sammenlægninger gennemført. Hovedparten af AST's lejligheder er stadig små lejligheder med 2 værelser. Bestyrelsen ønsker

på ingen måde at nedlægge alle 2-værelseslejligheder. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens stillingtagen til, hvorvidt der skal åbnes op for muligt flere lejlighedssammenlægninger. En af de begrænsninger, der blev vedtaget i 1993 er, at lejlighed, der sammenlægges, skal være under 70 m². Nogle af AST's 2-værelseslejligheder er 70 - 75 m² store, ca. 20 stk. i alt. Københavns Kommunes regler er lidt anderledes end AST's regler om sammenlægning. Ifølge kommunen må det samlede areal efter sammenlægning ikke overstige 150 m². Benyttes kommunens regler, kan der åbnes op for sammenlægning af en stor og en lille lejlighed, blot de 2 lejligheder tilsammen ikke overstiger 150 m².

Hvad siger generalforsamlingen ?

Bestyrelsen selv har delt mening omkring forslaget.

Ingen ønskede ordet til forslaget.

Afstemning blev gennemført således:

Skriftlig afstemning om alle 3 forslag:

1. 63 stemmer
2. 27 stemmer
3. 20 stemmer

og 10 blanke stemmer

Derefter blev gennemført slutafstemning ved håndsoprækning:

forslag 1: ca. 70 stemmer

forslag 2: ca. 30 stemmer

følgelig var forslag 1 vedtaget: kommunens til enhver tid gældende m²-grænse er afgørende for mulighed for sammenlægning.

Anette Prehn bad bestyrelsen oplyse, hvorvidt AST har en "politik på området" om sammenlægning fremover, eksempelvis hvor mange mulige sammenlægninger pr. år eller totalt set ? - Anette Prehn frygtede fremover for mange sammenlægninger, for dermed kun "de velbjærgedes paradis".

Peter Krogh oplyste, at da generalforsamlingen i 1993 tog stilling til at åbne op for mulig sammenlægning af lejligheder, blev ikke dengang besluttet noget om muligt max-antal herfor. Et maksimum kunne godt bringes i forslag over for generalforsamlingen. Som det ser ud i dag er kun sammenlagt lejligheder 9 gange på 8 år. Efter vedtagelse på generalforsamlingen i dag, er der ingen arealgrænse udover de 150 m².

Peter Krogh henviste i øvrigt til foreningens trykte regler omkring "sammenlægning af lejligheder" i AST-håndbogen.

C. Valg af mellempakke (kabel-tv).

Herom forklarede Peter Krogh: AST har for nylig modtaget tilbud fra Teledanmark om mulighed for en "mellempakke", udover p.t. grund- og fuldpakke.

Mellempakken indeholder de samme programmer som grundpakken samt 4 ekstra kanaler, herunder TV3, NRK1, ARD og TV3⁺. Da AST i sin tid færdigforhandlede kabeltv-aftale med Teledanmark blev opnået en pakkepris noget under den pris, andre betalte. I dag er pakkeprisen fortsat under "normal pris". Årsag til, at bestyrelsen ikke bare indfører mellempakke er, at i givet fald vil dette i sig selv ifølge Teledanmarks tilbud medføre en prisstigning på både grundpakke og fuldpakke. En prisstigning på grundpakke ca. kr. 5,00 og på fuldpakke ca. kr. 18,00 pr. måned. Mellempakken kan dog være en fordel, alt efter hvor mange af foreningens andelshavere, der vil vælge mellempakke.

På spørgsmål fra **Mikael Kellberg** præciserede **Peter Krogh**, at såfremt generalforsamlingen vælger at kunne modtage også mellempakke, vil dette i sig selv på ingen måde betyde, at grundpakke og fuldpakke ikke i stedet kan vælges af den enkelte andelshaver. Problemet omkring pakkevalg er alene, at vælges mulighed for også mellempakke, vil dette i sig selv fordyre både grundpakke og fuldpakke.

På spørgsmål fra **Louise Henriksen** bekræftede **Peter Krogh**, at normalt opkræver Teledanmark omkoblingsgebyr ved ændring af pakke på ca. kr. 300,00. Sådant gebyr vil ikke blive opkrævet, første gang Teledanmark omstiller til mellempakke fra anden pakke.

På spørgsmål derom oplyste **Peter Krogh**, at bestyrelsen som sådan har modtaget 10 fuldmagter fra andelshavere, og enkeltmedlemmer af bestyrelsen har også modtaget op til et par fuldmagter hver.

Niels Zabel bad oplyst, hvorledes bestyrelsen som sådan afgiver stemme på de 10 fuldmagter.

Peter Hallberg svarede hertil, at det afgør bestyrelsen selv.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og resultatet heraf blev et nej med væsentlig majoritet.

Forslaget **ikke** vedtaget.

4. Forslag fra foreningens medlemmer:

A. 1. Fra Kent H. Simonsen (To 27, 2.th.) om opsætning af el-sparepærer i trappeopgangene.

Kent Simonsen begrundede forslaget med, at en sparepære skal kun udskiftes ca. hvert 5 år. Hvis udskiftningen skal gøres op i arbejdskroner, vil dette i sig selv være en fordel. Ulempen er, at en sparepære ikke tænder straks, men først ca. 1 sek. efter aktivering.

For bestyrelsen udtalte **Peter Krogh**, at dette forslag kan være en god ide. Dog bliver flere steder i foreningen stjålet mange pærer, og disse steder vil en sparepære ikke være en god ide. En måde at løse problemet på kan være at udskifte fatningen. Grunden til, at bestyrelsen ikke har gjort noget aktivt ved belysningen er, at det projekt, bestyrelsen er ved at opstarte: renovering af opgangspartierne også omfatter udskiftning af belysning i opgange. Som led i denne renovering vil også indgå sparepærer.

Bestyrelsen vil derfor søge at efterleve forslaget umiddelbart via den forestående renovering.

Kent Simonsen oplyste, at en elsparepære ikke behøver at koste 5 gange så meget som en almindelig pære. I visse butikker kan en elsparepære fås meget billigere end i andre butikker.

Peter Krogh oplyste, at bestyrelsen har undersøgt markedet, og konstateret, at der er stor både kvalitetsforskel og prisforskel på elsparepærer.

Kent Simonsen erklærede sig tilfreds med Peter Kroghs redegørelse, og ønskede ikke afstemning om sit forslag.

2. Fra Kent H. Simonsen (To 27, 2.th.) om etablering af bredbåndsnet i hele AST:

Kent Simonsen begrundede sit forslag som udsendt med indkaldelsen med: via bredbåndsnetværk opnås højhastigheds-internet, intranet som f.eks. opslagstavle og debatforum. Nyhedsbreve pr. email til de, der ønsker dette: færre kopier og billigere distribution. Yderligere kan via netværk opnås billig telefoni via storkunderabatter. Internet opkald er gratis.

Et netværk kan yderligere udbygges til (om nødvendigt) lokalereservation, booking af vaskeplads og naturligvis en frugtbar dialog beboerne imellem - eller et spørgsmål kan hurtigt mailes til ejendomskontoret, hvorefter administrationen/ ejendomsfunktionærerne kan svare ved ledigt øjeblik dertil.

Etablering af netværk er i dag blevet så meget billigere end hidtil, at alle med en telefoni- og internetadgang hurtigt vil kunne tjene/spare penge på arrangementet.

Kent Simonsen begrundede herudover sit forslag med diverse mange talstørrelser. Et egentligt tilbud til AST er ikke indhentet, da forslagsstiller ikke er medlem af bestyrelsen.

Peter Krogh erklærede på egne vegne og som bestyrelsesmedlem at være meget interesseret i det omhandlede forslag. Peter Krogh foreslog umiddelbart nedsættelse af et udvalg, således at til næste generalforsamling i foreningen kan fremlægges konkret forslag til stillingtagen. Peter Krogh tilbød selv at være med i et sådant udvalg. En næste generalforsamling kunne være en ekstraordinær generalforsamling for behandling af konkret tilbud.

Kent Simonsen erklærede, at skal et udvalg nedsættes, så må det være et hurtigtarbejdende udvalg.

Niels Zabel udtrykte interesse for at deltage i nævnte mulige udvalg.

Willy Adolfsson bad forslagsstiller oplyse, hvorvidt de beboere i AST, der absolut ikke ønsker at være med i sådan nyt system, kan de stadig beholde Deres telefonnet som hidtil, uden at få ekstra omkostning ved bredbåndsnettet.

Kent Simonsen oplyste til Adolfsson, at sådan løsning kan vælges.

Willy Adolfsson anbefalede derpå et nej til det rejste forslag, men fandt det i orden at nedsætte en arbejdsgruppe som også foreslået.

Lykke Kristensen fremhævede, at internettet er fremtiden, og i AST bor også mange unge mennesker, så tænk fremadrettet !

På spørgsmål derom fra dirigenten erklærede generalforsamlingen at samtykke i, at det omhandlede foreslag umiddelbart behandles videre - uden afstemning her og nu på generalforsamlingen - af **et udvalg** udnævnt umiddelbart af generalforsamlingen **for videre behandling af forslaget**. De andelshavere der ønsker at deltage i dette udvalg, kan melde sig og skal melde sig til bestyrelsen, gerne snarest.

Uden indsigelse foreslog Kent Simonsen en arbejdsperiode for udvalget med henblik på et forslag over for generalforsamlingen til ca. 3 måneder. Mulig ekstraordinær generalforsamling derom overvejes.

Det videre forløb omkring omhandlede forslag som nævnt blev tiltrådt af generalforsamlingen med akklamation.

- B. Fra Niels Zabel (An 1.st.) om, at det pålægges foreningens formand, at årsberetningen kun er en evaluering af året der gik, og at planer for fremtiden skal fremføres separat som forslag, således at andelshaveren får mulighed for at tage stilling til dem inden generalforsamlingen, samt at igangsatte og bestilte arbejder kun må vedrøre nødvendig vedligeholdelse.**

Niels Zabel forklarede om baggrunden for sit forslag med henvisning til konkrete episoder oplevet af Zabel gennem årene.

For bestyrelsen bemærkede **Peter Hallberg**:

Ifølge bestyrelsen skal beretningen være en gennemgang af begivenheder i foreningen i perioden fra dagen efter sidste generalforsamling og til dagen før den næste. Endvidere mener bestyrelsen, at beretningen skal indeholde en gennemgang af de renoveringer, bestyrelsen planlægger gennemført i det nye år i henhold til bl.a. renoveringsplanen for 1992. Beretningen skal være et udtryk for, hvilke planer bestyrelsen har for fremtiden, hvilke visioner bestyrelsen har og hvordan bestyrelsen forventer boligforeningen skal udvikle sig i fremtiden.

I fremtiden - ordet kan ikke nævnes uden også at sige - renoveringer. Naturligvis er det vigtigt for alle andelshavere at få information om de fremtidige renoveringer. Det skulle jo nødigt hedde sig, at bestyrelsen trækker "noget ned over hovedet" på foreningens medlemmer.

Bestyrelsens holdning er klar: hellere for meget information end for lidt.

Bestyrelsen kunne ikke anbefale Zabels forslag.

Peter Hedegaard fandt det en pligt for bestyrelsens formand, at udstikke retningslinier for fremtiden. Hedegaard anbefalede et nej til forslaget.

Afstemning blev gennemført ved håndsoprækning, da ingen krævede skriftlig afstemning, med følgende resultat:

Forslaget **ikke** vedtaget.

C. **Fra Kristian Tornquist (An 7 st. tv.) og Jørgen Jørgensen (An 7 st. th.) om tilføjelse til punkt 4.11 gårdfester i husordenen:**

Privat sammenkomster/fester gården:

Arrangementet skal placeres på en sådan måde, at det ikke medfører unødvendig gene for andre beboere.

Der må ikke spilles musik som kræver forsyningskilde f.eks. batterier, elektricitet ...o.s.v.

Arrangementet skal være afsluttet kl. 22.00 og senest kl. 23.00 skal opstillede borde, bænke, pavilloner o.s.v. være ryddet op og gården skal fremstå som før arrangementet, fejlet, affald ordnet og rengjort toilet m.v.

Der må max. deltage 30 personer til et arrangement.

Opslagstavler i gården skal bruges til at oplyse om arrangementet.

Der skal udvises generel respekt for andre beboere.

Forslagsstillere selv var ikke tilstede, forslaget blev i stedet fremsat af anden andelshaver: Anette Prehn.

Lykke Kristensen fremhævede, at nøjagtig samme husordens-problem blev behandlet på den ordinære generalforsamling i 2000 med resultat: at et udvalg blev nedsat for at arbejde videre med reglerne for private fester i gården.

Peter Hallberg oplyste, at udvalget som nedsat sidste år, har været meget længe om at komme i gang med udvalgsarbejdet. Først for nylig har 2 beboere meldt sig til udvalget, og det fremsatte forslag her i aften er resultat af dette udvalgsarbejde p.t.

Karina Carslund bemærkede, at hun sidste år meldte sig til udvalget, og hun ved der var flere, der meldte sig, men hun er aldrig selv blevet indkaldt.

Michael Hansen oplyste, at være medlem af AST's festudvalg. Skal dette udvalg nedlægges? Foreningens fester varer ved til senere end kl. 22.00, og festudvalget kan ikke nå at rydde op samme dag, det store antal festdeltagere taget i betragtning.

Peter Krogh fremhævede, at som han har forstået det omhandlede forslag, vedrører dette kun private fester. Den liste Peter Krogh sidste år udarbejdede med navne på de beboere, der meldte sig for at arbejde med husordenen omkring private fester, har Peter Krogh for et halvt år siden givet videre til forslagsstiller Kristian på Annebergvej 7. Kristian har selv oplyst at have haft meget travlt, så han kun har fået kontakt med 3 beboere om udvalgsarbejde, og ingen havde meldt tilbage til Kristian.

Bestyrelsesmedlem **Dorte Danborg** tilføjede, at den ordlyd, der allerede er beskrevet i håndbogen omkring fester, indeholder meget få begrænsninger, og det har ført til, at bestyrelsen ind imellem modtager klager. Fester er holdt direkte op mod husmuren til stor gene for dem, der bor ved siden af. - Dorte savnede i det fremsatte forslag, at private gårdfester kun kan afholdes placeret centralt i gården og ikke op ad en husmur. I øvrigt kunne Dorte anbefale det stillede forslag som en forbedring i forhold til husordenen p.t., og det giver alle beboere mulighed for at forholde sig til klare retningslinier. Bestyrelsen anbefaler forslaget.

Karina Carlsund fandt ikke, at forslaget burde sættes til afstemning, da flere muligt interesserede beboere ikke er indbudt til udvalgsarbejdet.

Peter Krogh anbefalede - med henvisning til det af **Karina** fremførte - at forslaget ikke sættes til afstemning på denne generalforsamling, hvilket umiddelbart blev tiltrådt ved mundtlig tilkendegivelse fra generalforsamlingen.

Peter Krogh overgav liste med navne til **Karina Carlsund**, således at hun blev ny koordinator i udvalget.

5. **Valg af bestyrelse.**

A. **Valg af formand: Peter Hallberg afgår efter tur og er villig til at modtage genvalg.**
Peter Hallberg blev genvalgt som formand med akklamation.

B. **Valg af bestyrelsesmedlemmer.**
Peter Krogh og Benny Jensen afgår efter tur og er begge villige til at modtage genvalg (Dorte Danborg var ikke på valg).
Peter Krogh og Benny Jensen blev begge genvalgt med akklamation

C. **Valg af suppleant: Flemming Als afgår efter tur, og ønsker ikke genvalg.**
Peter Hallberg udtrykte bestyrelsens tak til Flemming Als for hans tid som suppleant. Bestyrelsen havde fundet ny suppleant som bestyrelsen anbefalede i stedet: Steen Berg (Sa 16, 2.tv.)
Steen Berg var desværre på grund arbejde forhindret i at være til stede på generalforsamlingen, men havde tiltrådt muligt valg som suppleant over for bestyrelsen.
Steen Berg blev præsenteret via overhead af Peter Hallberg: Steen Berg har boet i AST i 10 år. Sammen med Pernille har han sønnen Jackie på 8 år. Steen arbejder i Søværnets Militærpoliti og går vagtjeneste på Holmen og i Forsvarsministeriet.

Bestyrelsen anbefalede Steen Berg som suppleant.

Niels Zabel erklærede at stille op som mulig suppleant.

Niels Zabel præsenterede sig selv over for generalforsamlingen. **Niels Zabel** oplyste umiddelbart forud for generalforsamlingen at have rundsendt skriftlig orientering (dateret 4/4 2001) til samtlige foreningens andelshavere om sig selv og væsentlige sagspunkter Zabel, mener bør rejses.

Zabel oplyste, at være kommet i AST fra 1954 og at have boet i AST siden 1976, og Zabel oplyste tidligere at have været bestyrelsesmedlem i AST og arbejdet til fordel for AST.

Lykke Kristensen og endnu en andelshaver frarådede begge generalforsamlingen at vælge **Niels Zabel** som suppleant. Bestyrelsen og **Niels Zabel** er ikke på talefod. **Willy Adolfsson** forsvarede enhver andelshavers ret og pligt til at gå på talerstolen, i det omfang vedkommende ønsker ordet.

Dirigenten havde netop modtaget og gennemlæst Zabels skriftlige nævnte orientering til foreningens andelshavere og fremhævede herfra alene: Zabel kan ikke som programpunkt for valg som suppleant korrekt love at sørge for, "at bestyrelsen vil lave en ugentlig aftenåbningstid, og er ingen andre villige til at tage vagten, vil jeg selv sidde der".

Sådan kompetence har en suppleant ikke ifølge administrator **uden** aftale med bestyrelsen derom.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

Steen Berg 85 stemmer
Niels Zabel 20 stemmer
2 blanke stemmer

Steen Berg var valgt som suppleant.

6. Valg af revisor.

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll foresloges genvalgt.

Fra Niels Zabel forelå skriftligt forslag af 18/3 2001 om i stedet valg af ny revisor: statsaut. revisor Per O. Premier, København K.

Zabel begrundede sit forslag bl.a. med: Per Premier kan revidere AST's regnskab billigere end det honorar, Hans Jørgen Oxenbøll modtager for sit arbejde for AST.

Zabel oplyste, at i 1989 foreslog bestyrelsen Per Premier som ny statsaut. revisor. Premier kom dog ikke dengang på valg, i stedet blev dengang valgt H.J.Oxenbøll som AST's revisor. Zabel bad oplyst, hvorfor Premier i 1989 ikke var på valg ?

Peter Hallberg svarede Zabel, at ingen fra den nuværende bestyrelse har viden eller erindring om, hvorfor Per Premier bragtes i overvejelse som ny revisor for AST i 1989. Dette er vel ikke så mærkeligt, nu mange år efter. Hallberg havde forleden drøftet den mulige revisionsopgave med Per Premier. Premier var bedt om at give eventuelle referencehenvisninger om udført revision for andre boligforeninger. Premier reviderer typisk ejendomme med 1-2 opgange. AST har 72 opgange. Premier har ingen erfaring med andelsboligforeninger på AST's størrelse, så også derfor kan bestyrelsen nære usikkerhed omkring Premers planlagte mulige tidsforbrug som mulig revisor for AST. H.J.Oxenbøll har været revisor for AST i rigtig mange år, og har derfor et indgående kendskab til boligforeningen, samt til hvor meget tid, det tager at revidere regnskabet. Oxenbøll er også revisor for A/B Solbjerg. Bestyrelsen anbefalede genvalg af Oxenbøll.

Jakob Bøgelund fandt det godt, om prisniveau hos både valgt revisor og valgt administrator undersøges med markedet i øvrigt en gang imellem. Ikke for at udtrykke mistillid, men for at undgå mulig "automatik" i regulering af udgiften til revisor og advokat.

Niels Zabel spurgte administrator, hvorvidt denne husker, hvorfor Oxenbøll i 1989 var den revisor generalforsamlingen skulle stemme på ?

Administrator oplyste hertil, at han ikke fandt det særlig relevant at dyrke 1989, når vi nu er i 2001. Administrator kunne dog oplyse, at i 1989 skete generationsskifte hos foreningens valgte revisionsfirma Friis Jakobsen, hvor også H.J.Oxenbøll dengang var ansat. Administrator bekendt var generationsskiftet med Oxenbøll som ny medindehaver af revisionsfirmaet først på plads ganske få dage før generalforsamlingen i 1989, og det forklarer, at Oxenbøll som revisor emne først var på plads få dage før generalforsamlingen i 1989. I øvrigt tilføjede administrator: Foreningen har en valgt bestyrelse, der løbende seriøst kan forholde sig til, hvem skal være administrator og hvem skal være revisor. Det bør ikke være foreningens medlemmer, der egenrådigt indhenter diverse tilbud uden relevant baggrund herfor !

Niels Zabel fastholdt sit forslag om valg af Per Premier. Premier virker "som om han virkelig har tjek på tingene". Ifølge Zabel kan kvalitet nogle gange fås billigere og andre gange købes for dyrt. - Zabel kritiserede herudover administrator for dennes stillingtagen over for Zabel til flere konkrete sagsproblemer, som Zabel har rejst/er årsag til over for foreningen.

Administrator afviste at kommentere Zabels rejste kritik af administrator. Såfremt Zabel har svært ved at forstå forløb og resultat af flere sager, administrator har brevvekslet med Zabel om, kan Zabel tilskrive administrator om yderligere forklaring.

Kent Simonsen syntes, at Zabel er inde på noget rigtig, hvis bare ikke det var Zabel, der stod bag forslaget om, at bestyrelsen ind imellem skal undersøge markedet for revision og administration af AST.

Oxenbøll bekræftede det af administrator oplyse om, at i 1989 skete generationsskifte i revisionsvirksomheden. I øvrigt kunne Oxenbøll ikke huske ret meget omkring revisorvalg i AST i 1989. Foranlediget af diverse udtalelser fra Zabel oplyste Oxenbøll også, at han ikke er revisor for administrator, og ikke har været det tidligere.

Til det af Zabel forelagte tilbud fra anden aut. revisor kunne Oxenbøll alene bemærke, at revision er ikke hele det arbejde revisor udfører for foreningen. Revisor bistår også med udkast til likviditetsbudget, og beregning af indre værdi med de temmelige besværlige regler på grund af fjernvarme/vindues- betalinger. Derudover skal foreningen indberettes under Grundejerns Investeringsfond på grund af vedligeholdelsesudgifter. Foreningen er endvidere skattepligtig, d.v.s. selvangivelse skal udarbejdes over for skattevæsenet. Bestyrelsen disponerer over ca. kr. 12.000.000,00 og heraf går ca. kr. 4.600.000,00 til vedligeholdelse og genopretning. Bestyrelsen, administrator og revisor i fællesskab har vurderet det hensigtsmæssigt, at afholde særligt bestyrelsesmøde hvert år, hvor budget og regnskab gennemgås, og revisor deltager i foreningens generalforsamling. Revisors bistand er i det hele taget meget kompleks og flere mulige tilbud fra revisorer kan kun seriøst sammenlignes, såfremt disse tilbud er indhentet på samme grundlag f.s.v.a. alle de relevante arbejdsopgaver.

Peter Krogh oplyste, at bestyrelsen vil indhente kontroltilbud på både revision og administration. Grunden til, at bestyrelsen ikke har gjort dette før, er nok at bestyrelsen har haft mange andre store væsentlige opgaver at løse for AST. Krogh kunne ikke anbefale generalforsamlingen af vælge en revisor, som alene har tilbudt sig efter henvendelse fra en andelshaver. Bestyrelsen skal selv ud og indhente egen erfaring !

Afstemning blev gennemført ved håndsoprækning, da ingen krævede skriftlig afstemning.

H.J. Oxenbøll blev genvalgt som revisor med stor majoritet.

7. **Bestyrelseshonorar for 2001.** (foreslået uændret af bestyrelsen)
Dette forslag blev vedtaget med akklamation.

8. **Eventuelt.**

Lykke Kristensen opfordrede til respekt af og flere salg via foreningens venteliste. Hun og hendes mand har stået på ventelisten siden 1994 og er endnu ikke tilbudt en anden lejlighed.

Peter Hallberg oplyste at have noteret sig, at ventelisteproblematikken skal der ses på af bestyrelsen.

Jakob Bøgelund oplyste, at så vidt han ved, udløber dispensationen for AST til ikke at have monteret varmemålere, til næste år. Planlægger bestyrelsen at opnå yderligere dispensation, og med hvilken god grund i givet fald ?

Peter Hallberg oplyste hertil, at bestyrelsen vil søge om fortsat dispensation for etablering af vand- og varmemålere. Begrundelsen var i sin tid, at så længe AST gør et aktivt arbejde for at forbedre varmfordelingen, som f.eks. at flytte radiatorerne til under vindue, så er det begrundelse nok. Dispensationen havde også baggrund i diverse beregninger for, hvad det vil koste at få installeret varmemålere med årlig omkostning for aflæsning af målerne, sammenholdt med, hvad AST kan spare ved ikke at have opsat målere. Fordelen ved flytning af radiatorerne til under vindue var/er meget større energimæssigt end isoleret set montering af målere.

Ikke flere ønskede ordet.

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

Ref. JR/OF

4/5 2001.

Driftsbudget pr. Bygningsgruppe (1.000 kr.)	<i>Udført 1992 - 00</i>	<i>Planlagt 2001</i>	<i>Budget 2002 - 2010</i>
Installationer	10.476	2.220	15.850
Tage og nedløb	6.419	200	500
Opgange og kældere		500	7.700
Etageadskill. isolering		250	3.100
Facade, vinduer, døre	7.700	0	0
Terræn, gårde, fortov	11.974	50	0
Ny belysning, skure og gårdhaver	2.238	50	0
Olieforurening	5.050		0
Andet (herunder maling af vinduer)	1.938	325	3.670
Akut vedligeholdelse		230	5.180
Udgift før Tilskud	45.795	3.825	36.000
Tilskudsordning	-6.738		0
Byfornyelse	-1.271	-228	-1.120
Nettoudgift	37.786	3.597	34.880

Genopretning - 10 års plan. Prisindex 2001 (1.000 kr.).

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	I alt
Faldstammer	1.200	1.200	1.200	1.300	1.400	1.400	1.400	1.400	1.500	0	12.000
Koldtvand	200	500	500	0	0	0	0	0	0	0	1.200
Radiatorer	650	400	500	900	200	0	0	0	0	0	2.650
Trapper	300	500	500	700	800	800	800	800	1.300	600	7.100
Kældre	200	200	200	0	0	0	0	0	0	0	600
Isolering	250	300	200	200	0	0	1.000	1.000	150	0	3.100
Tag	200	100	100	100	0	0	0	0	0	0	500
Andet	370	0	0	0	800	1.000	0	0	0	1.500	3.670
Akut vedl.h.	230	400	400	400	400	400	400	400	650	1.500	5.180
I alt	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	36.000

Tagudskiftning skal forventes påbegyndt i år 2005.
 Det forudsættes, at nyt tag finansieres med låneoptagelse.