

R E F E R A T

af

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

År 2009, den 12. marts, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 427 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 79 andelshavere (heraf 15 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen og præsenterede aftenens panel.

Valg af dirigent

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg.

Som stemmeudvalg valgtes: Mai Thode og Grete Jonassen.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning

Peter Hallberg aflagde følgende:

Årsberetning, 12. marts 2009

Interne forhold

Vi har overdraget foreningens venteliste til administrator Ole Fischer, som i øjeblikket er ved at opdatere listerne. Når dette arbejde er fuldført, vil der blive udsendt breve med ledige lejligheder til de beboere, der står aktive på ventelisten.

Andelshaverne har mellem 15-20 lejligheder til salg og foreningen har 18 nye taglejligheder til salg. Vi oplever fortsat en generel afmatning af salget af lejligheder og længere liggetider.

Vi har været udsat for flere tyverier af de nye udendørslamper ved gadedøren. Lamperne er skruet omhyggeligt ned – og ifølge Poul må vedkommende have forstand på dette. Forsikringen dækker desværre ikke tyveri af den slags.

Webnet – det vil sige foreningens internetløsning – lukker den 30. september 2009. Vi undersøger i øjeblikket hvilke muligheder der er for enten at indgå ny aftale med YouSee Bredbånd eller finde en anden udbyder.

Der har i pressen været meget fokus på skimmelsvamp. Dette har bl.a. medført, at vi også har oplevet en større fokus på skimmelsvamp end tidligere. Det er vigtigt at give besked til ejendomskontoret, hvis man har mistanke om skimmelsvamp. Poul har fået noget avanceret måleudstyr, så han kan måle om der er meget fugtigt. Såfremt der er mistanke om skimmelsvamp rekvirerer vi Teknologisk Institut.

Men allerhelst skal vi undgå, at invitere skimmelsvampen indenfor. Det kan vi gøre ved daglig udluftning, undgå at tørre tøj i lejligheden og undlade at stille møbler og reoler direkte op ad ydervægge.

Trapperummet bliver i stigende grad anvendt til opbevaring af ting og sager. Vi støder på flyttekasser, cykler, lænestole, byggematerialer og garderober. Lad mig understrege, at det ikke er tilladt, fordi der skal være uhindret adgang til og fra lejlighederne i tilfælde af brand. Det er et ufravigeligt krav fra brandmyndighederne. Et er i ro og mag at skulle zigzagge sig ned gennem trappen i fuldt dagslys, noget andet er, hvis den samme øvelse skal foregå hurtigt og i en mørk og røgfyldt trappe. Så kære beboere, lad os hjælpe hinanden med at holde trappeopgange og kældergange farbare til **enhver** tid.

Der har været afholdt ekstraordinær generalforsamling i september, hvor resultatet som bekendt blev, at foreningens tjenestebolig bliver nedlagt.

Altanprojektet er ikke afblæst. Rådgiver har en løbende dialog med kommunen, men kommunen har haft 117 undskyldninger for **ikke** at give os den endelige tilladelse. Frank vil senere i aften redegøre for status.

I 2008 blev vi næsten helt færdige med tagprojektet. Skurbyen og alle containere er fjernet. Parkeeringspladserne er vendt tilbage, og vi kan glæde os over, at vi igen kan færdes frit uden at skulle løbe spidsrod mellem byggelementer og stilladser. Vi kan også i det daglige glæde os over et særdeles flot resultat – når vi kigger op på de nye tage, skulle man tro, at de var født med kviste.

Vi har fået svar tilbage på en tilfredshedsundersøgelse til de beboere, der enten har lagt sammen opad eller købt en taglejlighed. Svar på denne viste os, at beboerne generelt har været tilfredse med projektet. Den viste også, at beboerne har været meget **utilfredse** med mangeludbedringerne i lejlighederne. Rådgiver Strunge Jensen har bokset med E&P igen og igen, når E&P har færdigmeldt lejlighederne og de alligevel ikke var færdige. Det har været meget frustrerende – ikke mindst for de berørte beboere.

Et særligt forhold gør sig gældende for dem der bor på 3. sal. - I planlægningen af tagprojektet forhørte vi os hos rådgiver om muligheden for at inddrage repos'en på 3. sal. Det kunne ikke lade sig gøre af forskellige årsager – men i dag kan vi se, at Solbjerg har fået lov. Derfor vil vi undersøge, om vi også har mulighed for at inddrage repos'en.

Der er blevet foretaget lydprøver mellem 2. og 3. sal og lyden dæmpes mere end lovkravet. Beboere på 2. sal skal vænne sig til, at have beboere på 3. sal. Vi forventer, at beboerne udviser gensidig respekt og velvilje.

På trods af finanskrisen og et totalt dødt boligmarked er det alligevel lykkedes os at sælge 3 af taglejlighederne i 2008. Status er, at vi mangler at sælge 18 lejligheder.

De 18 lejligheder er overdraget til foreningen. Det betyder, at det er vores eget ansvar at holde dem ved lige indtil de bliver solgt. Dette indebærer, at vi hver 14. dag skal sørge for bl.a. udluftning, opfyldning af vandlåse og tømning af postkasser. Erik Wodstrup passer denne opgave med vanlig omhu.

Vedligehold og renovering 2008

Der er mange brugere af gårdtoiletterne, både børn og voksne, og ikke alle er lige gode til at efterlade dem i pæn stand. Personalet maleder dem i sommer – pas godt på dem, så de kan holde i mange år.

Der er omsider kommet lidt skub i udskiftningen af faldstammer, da det igen har været muligt at få de fornødne håndværkere. Vi har udskiftet faldstammer for ca. 1 mio.kr. i år – og nærmer os afslutningen på denne renoveringsopgave, der har stået på i over 10 år.

Vi har renoveret opgangene i Torbenfeldthus for næsten 2 mio.kr. Trappeløbene er blevet beklædt med filt, hvilket skulle give en bedre holdbarhed. Endelig har vi repareret murværk for ca. 300 tkr. og vedligeholdt vand- og varmeinstallationer for yderligere 300 tkr. Alt i alt har vores udgifter til vedligehold og renovering beløbet sig til ca. 4,5 mio.kr. i 2008.

Planlagte vedligeholdelses- og renoveringsopgaver 2009

I 2009 skal vi have udført en lovpligtig energimærkning – det vil sige en gennemgang af foreningens varmeinstallation som beløber sig til 136 tkr. Vi planlægger udskiftning af faldstammer for 650 tkr. og renovering af ½-delen af trapperne i Anneberghus for ca. 1,5 mio.kr. Alle postkasser i Anneberghus skal opsættes inden udgangen af 2009 jfr. krav for postvæsenet. Det må vi rette os efter, selv om det havde været mere optimalt at vente til alle opgangene var renoveret.

Endelig skal vi igen i gang med maling af vinduer. Som vi plejer, starter vi i Sandbygård, til næste år følger Torbenfeldthus og i 2011 Anneberghus. Udgiften i år er 810 tkr.

Alt i alt planlægger vi udgifter til renovering og vedligehold for ca. 4,5 mio.kr. i 2009.

Renoveringen af ejendommene er færdig, når vi ser på de bygningsdele, der er omtalt i tilstandsrapporten, der har ligget til grund for renoveringen. Imidlertid er mere kommet til og vi må forvente, at der løbende vil komme renoveringsopgaver til i fremtiden, som vi ikke kendte til for 20 år siden.

Kigger vi et par år ud i fremtiden, må vi forvente en større udgift til facaderenovering, da fugerne mange steder trænger til fornyelse.

En anden opgave bliver at udarbejde plantegninger for alle etager. Det er således, at alle vægge – både de bærende og de ikke bærende i et vist omfang hjælper med til at stabilisere huset. Det er blevet populært at fjerne vægge f.eks. ved sammenlægninger af to lejligheder eller for at etablere et køkken-alrum. Derfor er vi nødt til at få et overblik over hele huset, så vi på baggrund af en helhedsvurdering kan bedømme, hvilke vægge der kan fjernes og hvilke, der ikke kan af hensyn til husets samlede stabilitet.

Endelig har der længe været et ønske om at forny foreningens tre legepladser. De er slidte og er flere gange blevet repareret. Det er en bekostelig opgave, men også en nødvendig opgave, hvis vi fortsat skal kunne tilbyde foreningens mange børn en både inspirerende og sikker legeplads.

Foreningen har en sund økonomi på trods af 18 usolgte taglejligheder. Boligaften fra taglejlighederne anvendes p.t. til betaling af byggerenter. Den kunne naturligvis bruges til andre formål, men som sagerne står, kan man sige, at vi har midlerne til at betale byggerenteudgifterne uden at det går ud over det nuværende vedligeholdelsesniveau på ejendommene.

Lidt populært kan man sige, at sælger vi blot 1-2 af lejlighederne om året vil det være nok til at fastholde niveauet for vedligeholdelse. Der er derfor ingen grund til paniksalg og heller ikke til at udleje, hvilket med sikkerhed er en dårlig forretning på længere sigt. Der er således heller ikke umiddelbart grundlag for at justere boligafgiften.

Foreningens løbende indbetalinger – boligafgiften – har i dag nået et niveau, hvor det er muligt at fastholde et højt vedligeholdelsesniveau uden at skulle ud og optage realkreditforeningslån til finansiering af nødvendig vedligehold og renovering. Vi har snart betalt vores nuværende realkreditgæld tilbage - og når alle taglejligheder er solgt, vil foreningens økonomi blive styrket yderligere.

Dette er min sidste beretning, og jeg vil gerne takke alle for et godt samarbejde.

Der var følgende spørgsmål til formandens beretning:

Peter Hansen, Torbenfeldtvej 3, 2.: Efterlyste gode forslag til, hvordan tøj kan tørres efter tørreloft er nedlagt. P.t. tørres tøjet i lejligheden, for åbne vinduer, hvilket medfører et varmetab for foreningen. Herudover ønskede Peter Hansen oplyst, hvorfor kun 3. sals-beboere eller 2. sals-beboere, der har købt tagetage-m² til sammenlægning er hørt vedrørende tilfredshedsanalyse – andre beboere i AST har også været berørt af byggeriet.

Peter Hallberg: oplyste, at i forbindelse med nedlægning af tørreloft blev foreningen pålagt, at finde anden tørremulighed. Tørretabletter til ”kiosk”-Lars’ vaskeri kan købes billigt på ejendomskontoret hos Poul, alternativt kan tøjet tørres i gården.

Kun de beboere, der har fået udført arbejde af Enemærke & Petersen i forbindelse med tagprojektet er blevet forespurgt under tilfredshedsanalysen. Det har været vigtigt for bestyrelsen at få vished om, at alle fejl og mangler er udført inden færdigmelding af byggeriet. Alle beboere er velkommen til at klage til bestyrelsen omkring tagbyggeprojektet m.m.

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

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2008 med balance pr. 31/12 2008 herunder godkendelse af note om andelsværdi til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2009 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2008: kr. 3.130.288,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.052.149,00 samt genopretningsarbejder for kr. 3.104.303,00! Stigningen i udgifterne til genopretning skyldes bl.a. udgift til renovering af faldstammer og opgange.

Samlede renteudgifter i 2008 (inkl. rente på prioritetsgæld) udgjorde kr. 712.048,00 (imod året før kr. 781.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2008 nom. kr. 15.097.483,00 imod ultimo 2007 kr. 17.383.686,00. –

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2007 kr. 55.753.276,00 til ultimo 2008 kr. 61.549.718,00 inkl. foreslået overført årsoverskud 2008 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2008 kr. 2.603.850,00

Ifølge ny note – af 4/3 2009 – til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2008** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	12.303,11
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	12.340,81
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	12.354,69
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	12.392,39

Oxenbøll: gennemgik også det regnskab vedhæftede **likviditetsbudget for 2009**, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt genopretning i 2009: udgift i alt kr. 2.130.000,00.

Løbende drift i 2009: indeholdt i budgettet med kr. 750.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2009 indeholdt i budgettet med kr. 1.643.000,00. – Samlet viser budgettet forventet kasseoverskud kr. 691.000,00.

Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Ole Fischer: gennemgik den ved generalforsamlingen udleverede nye note til årsregnskabet 2008 om beregning af ny indre værdi pr. 31/12 2008. Efter udfærdigelse af regnskab 2008 af revisor Oxenbøll er modtaget ny offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2008. Vurderingen inkluderer den nye tagetage men er opgjort ud fra, at tagetagen er opført i 1934 som den øvrige bebyggelse. **Den nye note er vedhæftet referatet, hvoraf bl.a. fremgår, at vurderingen planlægges påklaget.**

Ole Fischer meddelte, at det er meget utilfredsstillende, at den korrekte offentlige vurdering ikke kendes og først vil fremkomme senere i år. Men det vil formentlig ikke få konkret betydning ved salg af andele, idet ingen lejligheder p.t. sælges for maks. lovlig andelsværdi.

Efter gennemgang af regnskabet for 2008 samt budget 2009 var der følgende spørgsmål:

Flemming Berger: ønskede oplyst, hvorledes byggelånet forrentes?

Ole Fischer: meddelte, at byggelånet er optaget ved start af tagprojektet. Lånet er oprettet til en ”billig” rente og renten er fortsat rimelig: p.t. 5,85 % p.a. variabel rente. Lånet er ydet uden sikkerhed.

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

3. Forslag fra bestyrelsen.

- a) Husorden pkt. 4.19 Tagterrasse, afsnit 5, ændres til: ”Opsætning af markise er tilladt under forudsætning af, at model og markisefarve er godkendt af bestyrelsen.

Michael Ørgreen: meddelte, at bestyrelsen mener det er en god idé, at tillade opsætning af markiser på tagterrasserne. Bestyrelsen har undersøgt markedet, og fundet en model til rimelig pris. Markisen er lavet i ”AST”-grønt stof. Markisen bliver monteret på tagspær i hvid kassette. Pris ca. kr. 10.000,00, der betales af andelshaver.

Lykke Hansen: forespurgte til, om neutral farve på markise kan vælges i stedet for AST-grøn?

Peter Hallberg: meddelte, at den grønne farve er valgt, fordi det er den farve, der er anvendt på andre terrasser i foreningen. Hvis anden farve var valgt, ville det betyde en yderligere udgift for foreningen, da bestyrelsen ønsker et ensartet look.

Afstemning ved håndsoprækning blev gennemført med følgende resultat:

**ja fra alle, der markerede,
og ingen: nej**

forslaget var dermed **vedtaget**.

b) Endelig vedtagelse af tilføjelse til vedtægterne § 7 stk. 1 efter ”foreningens ejendom”, som foreløbigt er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling, september 2008:

” ... eller som senest samtidig med optagelse som andelshaver med bestyrelsens godkendelse for tidsbegrænset periode fremudlejer bolig i foreningen til egen/egne livsarving(er), således at andelshaver ved ophør af fremudleje er pligtig til at bebo lejlighed eller overdrage andelen til ny andelshaver i overensstemmelse med nuværende vedtægter i øvrigt.”

Ole Fischer: meddelte, at forslaget blev foreløbig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i september 2008 med: 95 ja-stemmer og 3 nej-stemmer.

Peter Hallberg: oplyste, at p.t. gældende regler betyder, at der er bopælspligt i lejlighederne: Købere af lejlighederne skal selv bebo lejlighederne, hvilket udelukker forældre køb. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det kunne fremme salg af lejligheder i foreningen.

Afstemning ved håndsoprækning blev gennemført med følgende resultat:

**ja fra alle, der markerede,
og ingen: nej**

forslaget var dermed endeligt **vedtaget** med kvalificeret flertal.

c) Endelig vedtagelse af tilføjelse til vedtægterne § 21, som foreløbigt er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling, september 2008:

”Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.”

Ole Fischer: meddelte, at forslaget blev foreløbig vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i september 2008 med: 76 ja-stemmer og 25 nej-stemmer.

Grete Jonassen: mente ikke det klart fremgik af forslaget hvor mange fuldmagter hver andelshaver kunne medbringe på en generalforsamling.

Ole Fischer: meddelte, at forslagets sidste linje meddeler, at en andelshaver kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Frank Hansen: meddelte, at forslaget er stillet for at undgå, at en enkelt andelshaver med mange fuldmagter kan bestemme, hvad der skal ske på en generalforsamling. Man vil opnå mere demokratisk afstemning ved forslagets gennemførelse.

Afstemning ved håndsoprækning blev gennemført med følgende resultat:

**Over 53 ja
6 nej**

forslaget var dermed endeligt **vedtaget** med kvalificeret flertal.

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

- a) Forslag fra Anders Zitawi, Sandbygårdvej 25, 1. omkring ny mulighed for optagelse af kreditforeningslån.

Anders Zitawi: redegjorde for sit forslag, der går ud på, at andelsforeningen kan optage realkreditlån og videreudlåne disse penge til andelshaverne på samme lånevilkår. Et realkreditlån er lavere forrentet end de banklån andelshaverne p.t. har finansieret deres andele via.

Anders Zitawi fortalte om ulemper/fordele ved sådan lånefinansiering: alle andelshavere har en risiko, hvis en andelshaver ikke afvikler sit lån. Lånetype åbner mulighed for at kunne tilbyde nye 3-sals købere billigere finansiering på realkreditlignende vilkår og derved gøre de usolgte lejligheder mere attraktive for en potentiel køber.

Nuværende 3-salsandelshavere, der ønsker at sælge andel, vil ikke kunne tilbyde lige så billig finansiering, som foreningen vil kunne tilbyde nye købere af de p.t. usolgte 3-sals lejligheder. Der er mulighed for at lave foranstaltninger således, at foreningen også vil kunne tilbyde sådanne købere billig finansiering.

Ole Fischer: meddelte, at foreningens p.t. gældende vedtægter ikke tillader, at forslaget kan vedtages på denne generalforsamling. En gennemførelse af forslaget kræver vedtægtsændring f.s.v.a. §§ 2 (formålsparagraf) og 10, sidste stk.

Baggrund for den nye mulighed for ”videreudlån” via A/B er en ny afgørelse fra SKAT om andelshavers fradrag for renteudgift på sådant ”videreudlån” fra boligforening.

Peter Hallberg: meddelte, at bestyrelsen er positivt stemt. Bestyrelsen har afholdt møder med Anders Zitawi omkring forslaget. Bestyrelsen foreslår, at man diskuterer forslaget på generalforsamlingen for at høre de enkelte andelshavers mening. Bestyrelsen mener, den nye lånetype kan gøre det muligt, at få solgt de p.t. 18 usolgte taglejligheder, måske ved delvis finansiering.

Peter Hallberg meddelte, at den nye bestyrelse vil arbejde videre med forslaget. Før forslaget evt. kan sættes til afstemning på en kommende generalforsamling kræves en del arbejde med vedtægtsændring m.m.

Peter Hallberg meddelte, at Nyhedsbrevet eller Basta kan bruges til diskussion af emnet.

Kim Schilling; synes, at forslaget er attraktivt. Kim Schilling meddelte samtidig, at han har svært ved at se, hvilken betydning forslaget vil have for andelshavere med små eller ingen lån? Kim Schilling, mener, der bør laves en risikovurdering.

Ulrik Blom: ønskede oplyst, til hvilken forrentning man vil kunne opnå lån? Ulrik Blom meddelte, at banklån til variabel rente p.t. kan opnås til lav forrentning. Nationalbanken nedsætter p.t. diskontoen. Ulrik Blom mener, et fastforrentet lån skal meget langt ned for at det kan være konkurrencedygtigt.

Herudover ønskede Ulrik Blom oplyst, om tillægsbelåning for de enkelte andelshavere også vil være muligt til enhver tid, eller om lånene optages/udbetales i perioder?

Ulrik Blom tvivler på, at det vil være fordelagtigt når administration også tages i betragtning.

Ole Fischer: oplyste, at AST p.t. kan opnå fastforrentet 30 årigt lån i kreditforeningen til p.t. 6 % p.a. I bankerne kan opnås samme forrentning, men som variabel forrentning. Et fastforrentet lån i banken vil være ca. 2 % højere end i kreditforeningen. P.t. er renteforskellen ikke nævneværdig stor, men på sigt kan den blive større.

Tune Øst Jacobsen: meddelte, at han kunne se både ulemper og fordele ved den omtalte finansiering: Ulempe: alle andelshavere hæfter solidarisk. Fordele: nemmere og billigere finansiering af f.eks. altanprojektet. Bankerne er p.t. ikke så villige til at låne penge ud. **Tune Øst Jacobsen** opfordrede til, at foreningen skulle overveje hvilke projekter, beløb og rammer, der vil kunne lånes til af andelshaverne.

Ole Fischer: oplyste, at hvis man vil tilbyde finansiering til f.eks. altanprojekt via låneoptagelse i foreningen kræver det ikke vedtægtsændring. Ideen har været drøftet i bestyrelsen, men konkret stillingtagen er ikke taget. En finansiering via foreningen skal ses i lighed med tidligere lån optaget til fjernvarme og vinduer, men med rentefradragsret for den enkelte andelshaver.

Anders Zitawi: meddelte, at ideen er tænkt som en service af nød, og ikke som en service af lyst. Lånemuligheden er kun påtænkt til finansiering af usolgte 3-sals lejligheder. Alle andelshavere vil bære en risiko herved, men risikoen består også p.t., der bliver ikke betalt boligafgift m.m. på de usolgte lejligheder og alle andelshavere hæfter p.t. for et byggelån, der ikke kan afvikles fordi lejlighederne ikke er solgte.

Peter Hallberg: meddelte, at hensigten er, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget sammen med Anders Zitawi og Ole Fischer med henblik på, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor et konkret forslag vil ligge til afstemning.

Peter Hallberg opfordrede til, at andelshavere kommer med synspunkter eksempelvis via e-mail, nyhedsbrev eller lign.

Frank Hansen: meddelte, at såfremt generalforsamlingen ønsker det, vil bestyrelsen arbejde videre med forslaget. En vedtægtsændring skal gennemføres, før der kan stemmes om forslaget. Det er bestyrelsens hensigt, at der fokuseres på lån til usolgte 3-sals lejligheder. Det er ikke bestyrelsens intention i første omgang, at tilbyde lån til samtlige andelshavere.

Ole Fischer: ønskede afstemning omkring: skal bestyrelsen arbejde videre med Anders Zitawis indlæg med henblik på et konkret forslag.

Afstemning ved håndsoprækning blev gennemført med følgende resultat:

over 50 ja

3 nej

det blev hermed **vedtaget** at bestyrelsen skal arbejde videre med forslaget.

5. Valg af bestyrelsen

a) Valg af formand

Peter Hallberg afgik efter tur og modtog ikke genvalg.

Peter Hallberg meddelte, at han havde haft meget svært ved at træffe beslutningen om, at trække sig som medlem af AST's bestyrelse. Peter Hallberg meddelte, at han vil komme til at savne samværet i bestyrelsen og det at være tæt på beslutningerne. Peter Hallberg meddelte, at da han for 20 år siden trådte ind i bestyrelsen var det bl.a. med det formål, at arbejde for en sund økonomi i foreningen. Økonomien må siges at være sund. Fra 1995 til 2008 er boligafgiften steget med ca. 11,00 kr. pr. m², hvilket svarer til en mindre stigning end reallønnen. I samme periode er andelsværdien steget med kr. 11.000,00 pr. m². Stigningen i andelsværdien skyldes, at den offentlige ejendomsværdi er steget voldsomt, men stigningen kan også ses som et udtryk for at ejendommene har gennemgået en omfattende renovering, der har medført en højere markedsværdi. Peter Hallberg redegjorde for det arbejde, der er udført i foreningen i hans bestyrelsestid. Peter Hallberg fortalte om det store arbejdspresses tagprojektet har givet bestyrelsen. Samtidig takkede Peter Hallberg Ole Fischer og Hans Jørgen Oxenbøll for en uvurderlig hjælp under tagbyggeprojektet. Peter Hallberg takkede ligeledes Poul, Torben og Brian for deres store indsats under tagprojektet. Og endelig takkede Peter sin kone Pia for tålmodighed under tagprojektet. Peter Hallberg meddelte, at han følte tidspunktet var det rigtige at stoppe, bygningerne er i en god stand og økonomien hviler i sig selv. Peter takkede af efter 20 år i bestyrelsen – heraf 14 som formand – med, at ønske den nye bestyrelse al mulig held og lykke og meddelte, at han håbede på, at den nye bestyrelse fortsat vil træffe langsigtede beslutninger.

Frank Hansen: takkede på egen samt bestyrelsens vegne Peter Hallberg for de mange år og den store indsats i AST's bestyrelse. Frank meddelte, at Peter Hallberg har lagt meget arbejde i bestyrelsen til glæde og gavn for AST. Frank meddelte, at Peter Hallberg har været væsentlig årsag til at AST trods finanskrisen, et nyt tag og ny tagetage har en sund økonomi.

John Strands Petersson: takkede Peter Hallberg for godt samarbejde i bestyrelsen. John Strands Petersson kunne fortælle, at Peter Hallberg har været meget målrettet fra den dag han trådte ind i bestyrelsen, hvilket også har vist sig i de projekter, foreningen har været igennem: genopretning, tagene og gårdene. John Strands Petersson ønskede Peter Hallberg held og lykke i tiden fremover.

Lykke Hansen: meddelte, at Peter Hallberg ikke kun har været en god mand for bestyrelsen men også for de enkelte andelshavere. Lykke Hansen takkede Peter Hallberg for, at han altid har opført sig neutralt og taget imod alle andelshavere.

Ole Fischer: tilføjede, at Peter Hallberg altid har været meget velovervejet i spørgsmål/problemer omkring AST. Peter Hallberg har altid sat sig grundigt ind i opgaverne. Peter Hallberg er meget diplomatisk og svær at hidse op, en god egenskab som man når langt med.

Peter Hallberg: kunne meddele, at bestyrelsesmedlemmerne ikke har stået i kø for at overtage formandsposten. Det kræver et godt helbred og er et ansvarsfuldt job. Der er mange nye udfordringer man skal sætte sig ind i. Man skal kunne holde styr på mange: 6 bestyrelsesmedlemmer, 1 suppleant, personale, administrator, revisor samt kunne administrere et budget på ca. 15 millioner kr.

Det er vigtigt at kunne uddelegere opgaver til de selv samme personer.

Frank Hansen har deltaget i bestyrelsen i 6 år, Frank Hansen har derfor en del erfaring. Frank Hansen har været sekretær i nogle år i foreningen, og der bliver noget at leve op til for en ny sekretær. Frank Hansen har den nødvendige pondus. Peter Hallberg anbefalede generalforsamlingen at stemme på Frank Hansen som ny formand.

Frank Hansen blev valgt med akklamation

Frank Hansen: takkede for valget. Frank Hansen meddelte kort om nye tiltag i foreningen og meddelte at bestyrelsen fortsat vil have fokus på økonomi for at sikre, at nuværende linje lagt af Peter Hallberg og den gamle bestyrelse fastholdes. Frank Hansen meddelte, at han så frem til arbejdet med den nye bestyrelse.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Erik Wodstrup afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg. Michael Ørgreen afgik efter tur og modtog ikke genvalg.

Peter Hallberg: takkede Michael Ørgreen for godt samarbejde i bestyrelsen; Michael Ørgreen indtrådte i bestyrelsen for 2 år siden. Michael Ørgreen har desværre ikke kunne forene et travlt arbejdsliv med arbejdet i bestyrelsen.

Peter Hallberg meddelte, at 3 nye bestyrelsesmedlemmer skulle vælges, 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år. Peter Hallberg præsenterede de 2 nye kandidater til bestyrelsen:

Michele Castelli: kunne meddele, at han har boet i foreningen siden 2002, og at han af bestyrelsen var blevet opfordret til at melde sig som bestyrelsesmedlem. Michele synes, det er en god ide at være aktiv for foreningen og har derfor meldt sig.

Anders Zitawi: meddelte, at han ligeledes er blevet forespurgt af bestyrelsen. Anders er 29 år, cand. merc. jur. og arbejder til dagligt hos Deloitte som skattemedarbejder. Anders meddelte, at han er indstillet på at yde en stor arbejdsindsats i bestyrelsen og håber at kunne bidrage med mange gode ideer.

Alle 3 opstillede emner til bestyrelsesmedlemmer blev valgt med akklamation.

Ole Fischer: kunne meddele, at efter aftale med bestyrelsen aftales det i bestyrelsen, hvilke af de valgte bestyrelsesmedlemmer der er valgt for henholdsvis 1 og 2 år. De nyvalgte bestyrelsesmedlemmer kunne tiltræde aftalen.

c) Valg af suppleant:

John Strands Petersson afgik efter tur og modtog ikke genvalg.

Peter Hallberg: meddelte, at John Strands Petersson har været bestyrelsesmedlem i 9 år. Peter Hallberg har fuld forståelse for, at et familieliv med 3 børn ikke kan forenes med et travlt bestyrelsesarbejde. Peter Hallberg meddelte, at John Strands Petersson har ydet en uvurderlig arbejdsindsats under foreningens renoveringsopgaver og tagbyggeprojektet. Foreningen har været meget heldig at have en stor ekspertise indenfor renovering, i bestyrelsen i den tid, hvor det største og dyreste projekt er gennemført i foreningen. Foreningen har nydt godt af, at John Strands Petersson har kunnet gennemskue rådgivers og entreprenørens krav under projektet til glæde for nuværende og kommende beboere. Peter Hallberg takkede for et super godt samarbejde.

Ole Fischer: kunne tilslutte sig, Peter Hallbergs oplysning om, at John Strands Petersson har været en stor ekspertise under tagprojektet.

Ole Fischer kunne meddele, at bestyrelsen foreslår Johanna Vidbjørg for 2 år.

Johanna Vidbjørg: oplyste, at hun har boet i AST siden juni 2000. Johanne meddelte, at hun ligeledes var blevet kontaktet af bestyrelsen med henblik på en bestyrelsespost, og hun ønsker at starte sit mulige arbejde i bestyrelsen som suppleant.

Johanna Vidbjørg blev **valgt** med akklamation.

Poul Rasmussen: takkede Peter Hallberg for 19 ½ års godt samarbejde. Herudover takkede Poul Rasmussen John Strands Petersson og Michael Ørgreen for godt samarbejde. På opfordring fra Poul Rasmussen blev de afgående bestyrelsesmedlemmer klappet ud af bestyrelsen.

6. Valg af revisor.

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

7. Bestyrelseshonorar for 2009.

Som foreslået uændret, vedtaget med akklamation.

8. orientering om tagprojekt.

Ole Fischer: orienterede om status for tagbyggeprojektet: p.t. mangler 18 taglejligheder at blive solgt. Markedet er p.t. meget ”dødt”, der er mange såvel nye som gl. lejligheder til salg. På den baggrund har foreningen ikke annonceret lejlighederne til salg på det seneste. Til sammenligning kan oplyses, at i Solbjerg er p.t. 5 usolgte taglejligheder. Lejlighederne har været til salg via mægler siden sommeren 2008 uden salg. Ældre lejligheder i AST har p.t. lang salgsperiode og sælges til værdi under maks. lovlig andelsværdi.

Udgiften for AST ved manglende salg af resterende taglejligheder er renteudgift på byggelån i Danske Bank, som fremgår af årsregnskab. Rentesats på byggelån er favorabel: p.t. 5,85 % p.a., det er værd at vente på, at markedet igen vender! Måske kan ”ny lånetype” om indirekte lån via boligforeningen hjælpe på salget, hvis en sådan lånemulighed vedtages på en kommende generalforsamling.

Der er fortsat småmangler ved byggeriet. Selve tagbyggesagen er næsten færdig. Enemærke & Petersen og Strunge Jensen er uenige omkring hvorledes ekstraarbejder udført i forbindelse med tagprojektet økonomisk skal gøres op, parterne er nu næsten kommet til enighed. Der er endnu ikke enighed

AST og Strunge Jensen imellem omkring samlet ingeniørhonorar, men bestyrelsen og Ole Fischer forventer forlig inden længe.

9. orientering om altaner

Frank Hansen: kunne meddele, at foreningen den 12/3 2009 har modtaget byggetilladelse fra Københavns kommune. Bestyrelsen vil iværksætte fornyet forespørgsel overfor andelshaverne om interesse/ønske om etablering af altan.

10. Eventuelt:

Peter Sindahl: meddelte, at han har haft dialog med skolefritidsordning på Torbenfeldtvej p.g.a. hærværk på bil og stjålen cykel, men uden held. Peter Sindahl meddelte, at han kunne forestille sig, at hærværk på ejendommens lamper måske er foretaget af samme personer. Peter Sindahl opfordrede til, at bestyrelsen arbejder videre med sagen.

Tune Øst: forespurgte om muligheden for etablering af parkeringsbåse på Torbenfeldtvej, hvilket vil give ”flere” pladser. Herudover opfordrede Tune bestyrelsen til, at yderligere sortering af affald iværksættes, hvilket vil medføre såvel miljømæssig som økonomisk fordel.

Anne Hinsch: ønskede også yderligere/bedre udnyttelse af parkeringspladser på Sandbygårdvej.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg
den 30/3 2009

som dirigent:

Ole Fischer