

SE P. 18 (AD FORMAND + ADM.)

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen A.S.T.

Den 13. april 1993 afholdtes ordinær generalforsamling i A.S.T. i aulaen på Bellahøj Skole.

Ialt 132 af boligforeningens andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (i alt 19 stk. fuldmagt, heraf 5 stk. afgivet til bestyrelsen).

Foreningens formand Jim Pedersen bød velkommen og beklagede problemerne med den arrangerede bustransport til Bellahøj Skole.

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

Dirigenten konstaterede indledningsvis generalforsamlingen lovligt indkaldt via særnummer af beboerbladet Basta og generalforsamlingen beslutningsdygtig.

Herefter nedsattes et stemmeudvalg: Ebba Svendsen, Allan Sawichi og Lene Møller.

Dirigenten gennemgik kort de forestående dagsordenspunkter for generalforsamlingen, men henviste til punkternes nærmere formulering og behandling til den efterfølgende del af generalforsamlingen.

Følgende punkter blev herefter behandlet:

1. FORMANDENS BERETNING.

Jim Pedersen orienterede nærmere omkring:

A. Året 1992 - økonomisk.a. Driften.

A.S.T.s resultatopgørelse for 1992 udviser et underskud på ca. kr. 1,2 mio., hvilket er nedbragt til ca. kr. 700.000,- ved anvendelse af grundfonden.

Underskuddet kan måske synes faretruende, men iflg. Jim Pedersen er det blot et udtryk for, at A.S.T. for alvor er kommet igang med en sund genopretning af ejendommene, og at foreningen får glæde af tilskudskroner fra staten.

bel. A.S.T. vil vurdere hver enkelt udskiftning individuelt og vælge den bedste løsning.

C. Genopretningsplanen iværksat i 1992.

a. Faldstammer/gulvafløb i Anneberghus.

Den samlede projektsum beløb sig til kr. 4,5 mio. Alle faldstammer er nu renoveret og gulvafløb etableret, således at der kan tages bad i alle A.S.T.s lejligheder.

I alle lejligheder i Anneberghus er der desuden etableret vandbesparende toiletter til kr. 400.000,-, hvilket var en ekstraudgift i forhold til budgettet. Da gulve og vægge var i dårligere stand end forventet, blev budgettet desuden overskredet med 6%.

I denne forbindelse har bestyrelsen tilbudt refusion af udgift til gulvafløb, der er etableret af andelshavere for egen regning. P.t. har 22 andelshavere taget imod tilbuddet, der medfører en samlet udbetaling på kr. 38.000,-.

b. Tage m.v. i Sandbygård og Torbenfeldthus.

Projektet beløb sig til samlet kr. 4 mio. og det er naturligvis ikke uden gener for beboerne, når der gennemføres genopretningsarbejder i et sådant omfang.

Bestyrelsen finder dog i det store og hele, at arbejdet er gået relativt let, og Jim Pedersen takkede på bestyrelsens vegne foreningens medlemmer for deres indsats for at få tingene til at fungere.

Jim Pedersen viste herefter via plancher på overheadprojektor et lille uddrag af de arbejder, der til dato er gennemført i den udvendige genopretning. Der blev bl.a. vist billeder af renoverede kviste, gavle, udluftning/ventilationshætter på tage, nedløbsrør/fodbøjninger samt rækværk ved franske altaner.

D. Jubilæumsfest - 25 år.

I 1992 fejredes A.S.T.s 25-års jubilæum med stor fest i Anneberghus for alle andelshavere. Over 200 personer deltog i festlighederne. Der var opsat et stort cirkustelt og hoppeslot for børnene, etableret fælles spisning og div. underholdende indslag dagen igennem.

Udgiften for denne fest beløb sig til kr. 58.000,- og bestyrelsen rettede en tak til personalet og de beboere, der medvirkede ved arrangementets afvikling.

I anledning af jubilæet blev der desuden afholdt reception for A.S.T.s forretningsforbindelser på Baronnen på Frederikssundsvej. Udgiften hertil beløb sig til kr. 7.000,-.

E. Afrunding 1992 aktiviteter.

a. Basta.

Beboerbladet udkom i 1992 i 4 ordinære numre mod normalt 6.

Jim Pedersen oplyste, at bladet p.t. er uden beboerredaktør og opfordrede til, at der etableres en beboerredaktion, som kan modtage og bearbejde materiale, der ikke er stilet direkte til bestyrelsen.

b. Tak til beboere.

Jim Pedersen takkede på bestyrelsen og personalets vegne alle de beboere, der har ydet et stort arbejde i A.S.T.s gårdmiljø.

F. 1993 og Fremtiden?

a. Køb/salg af andelslejligheder.

Den generelle afmatning på ejendomsmarkedet har også kunnet mærkes på A.S.T.s omsætning af lejligheder - stadig mange lejligheder står længe til salg.

Bestyrelsen har for at lette salg af lejlighederne ændret forretningsgangene omkring handel med A.S.T.s andele. Nu vurderes lejlighederne før opsigelse/salg, hvilket er en ændring i forhold til tidligere praksis, hvor vurdering kun kunne ske, når der forelå en opsigelse.

Endvidere har bestyrelsen lagt et stort arbejde i at udarbejde nyt og mere oplysende, professionelt og tillidsfuldt salgsmateriale, således at køber har et bedre vurderingsgrundlag at gå i banken med.

I forbindelse med salg af lejligheder vil A.S.T. oftere fremover blive bedt om garantistillelse overfor købers bank for en del af købers boliglån. Hjemlen herfor findes i lov om Andelsboligfællesskaber, der i den senere tid har været en del omtalt.

Afslutningsvis oplyste Jim Pedersen, at den nuværende situation på boligmarkedet også viser sig tydeligt på A.S.T.s ventelister, hvor stortset alle børn, børnebørn og søskende er passive. Således blev "fremmedlisten" åbnet pr. 1. marts 1993, hvorfor nu alle kan skrives op til ledige lejligheder i A.S.T. Andelshavere, børn, børnebørn og søskende er dog stadig førstprioriterede. For nyopskrivninger på venteliste er der indført et generelt gebyr på kr. 50,-, der indbetales på giroindbetalingskort med påtrykt ansøgningsskema.

b. Nyt foreningskontor.

Som tidligere meddelt i Basta har bestyrelsen, med henblik på etablering af foreningskontor, søgt myndighedernes godkendelse til permanent adskillelse af butiklokalet tilknyttet andelen Annebergvej 9. Baggrunden herfor er et mangeårigt ønske blandt siddende bestyrelser om at få flyttet foreningens kontor til gadeplan, hvilket vil resultere i et lysere og bedre lokale med lettere adgang for beboere og forretningsforbindelser. Ligeledes er det nu blevet aktuelt med et korrekt og lovligt arbejdskontor til foreningens fastansatte ejendomsinspektør.

Udgiften til etablering af et sådant kontor beløber sig til henholdsvis andelsværdien kr. 40.000,- der er afholdt i 1992. Hertil kommer

nødvendig istandsættelse budgetteret til ca. kr. 150.000,-, der planlægges afholdt i 1993. Etablering af foreningskontor vil endvidere medføre tabt boligafgift pr. md. på ca. kr. 500,-.

Umiddelbart synes investeringen måske stor, men efter bestyrelsens opfattelse må den ses i sammenhæng med A.S.T.s 10-årige genopretningsplan, hvor de samlede udgifter beløber sig til over kr. 30 mio.

Jim Pedersen påpegede i forbindelse hermed, at nuværende kælderlokale ikke er en lovlig arbejdsplads for en fastansat funktionær, idet der er for lavt til loftet og idet vinduet ikke giver tilstrækkeligt lysindfald og mulighed for flugt i tilfælde af brand. Lokalet vil ikke kunne godkendes af Arbejdstilsynet.

Bestyrelsen ønskede at bringe dette forhold i orden, og Jim Pedersen henledte afslutningsvis opmærksomheden på de mange timers arbejde personale og bestyrelsesmedlemmer bruger på gennemførelse af genopretningsplanen, hvorfor rimelige arbejdsforhold er ønskværdige - endelig at der i etablering af foreningens kontor ligger en indirekte besparelse, idet skurvogn til byggeledelse ikke længere vil være nødvendig at leje.

H. Genopretningsplanen fortsat.

a. Anneberghus tage 1993.

Jim Pedersen oplyste, at håndværkere står klar til at påbegynde renovering af taget på Anneberghus. Faktisk er opgaven allerede påbegyndt, idet den voldsomme storm i starten af året rev ca. 20 m² af taget, der er lavet på forsikringsselskabets regning. Iøvrigt påpegede Jim Pedersen, at renovering af tage på A.S.T.s andre ejendomme har været succesfuld, idet tagene ikke har haft stormskader det forløbne år.

b. Andre opgaver fremrykkes.

Jim Pedersen oplyste tillige, at A.S.T. havde fået et ualmindelig godt tilbud på maling af foreningens hoveddøre. En dør, Sandbygårdvej 21, er prøvemalet, og da bestyrelsen har fundet resultatet yderst tilfredsstillende, er tilbuddet accepteret, hvorfor maling af hoveddørene påbegyndes snarest.

c. Kloakering /gårdbelægning i 1994.

Med baggrund i de voldsomt stigende vandafgifter overvejes det p.t. at forberede kloakeringen i foreningens ejendomme til senere at kunne udnytte regnvand som skyllevand i toiletterne. Projektet er dyrt, men vil måske vise sig rentabelt om ganske få år?

Endvidere vil en ændring af gårdbelægning og gårdindretning kunne blive aktuel efter førnævnte kloakering. Et eller to beboermøder om retableringen ville være naturligt at afholde.

I. Økonomien.

a. Skatter og afgifter.

Ejendomsskatter og afgifter er steget med 34%, - eller kr. 500.000,- i 1993.

b. Statens tilskudsordning.

A.S.T. har i 1992 og de første måneder af 1993 opnået statstilskud efter den gamle 7.000 kroners-ordning på i alt 2.700 mio. Tilskudsordningen er pr. 1.1.93 ændret beløbsmæssigt til kr. 10.000,-, og foreningen har allerede modtaget mindre beløb i medfør af denne ordning.

Endvidere er der givet foreningen tilsagn om statstilskud på kr. 750.000,- til renovering af taget på Anneberghus.

Bestyrelsen har modtaget mange udfyldte ansøgningsskemaer om tilskud, men opfordrer stadig alle til at aflevere et udfyldt skema.

c. Genopretningens kapitalkrav.

Det nuværende boligafgiftsniveau i A.S.T. vil ifølge Jim Pedersen ikke være tilstrækkeligt til at sikre en forsvarlig genopretning af foreningens ejendomme med den nuværende stigning i byggeindekset (1992 = 8%).

Bestyrelsen har derfor overvejet at financiere en del af genopretningen med et kreditforeningslån. Låneoptagelse vil bl.a. medføre, at foreningen opnår størst muligt statstilskud.

J. Vandbesparende foranstaltninger.

Jim Pedersen oplyste, at vandforbruget i A.S.T. fra 1991 til 1992 er steget med 10%. Vandprisen er ligeledes steget, og bestyrelsen budgetterer med at foreningen i 1993 vil anvende 10% af den indbetalte boligafgift til vandafgift. For en gennemsnitslejlighed svarer det til ca. kr. 2.000,- om året, - vand hvoraf ca. halvdelen trækkes ud i toiletterne.

Bestyrelsen har på denne baggrund besluttet, at afløse vandmålerne hver måned for bl.a. at undersøge muligheden for vandbesparende foranstaltninger. Den regelmæssige registrering vil endvidere give mulighed for konstatering af unødigt vandspild, så som vandhaner og toiletter der løber. Endelig oplyste Jim Pedersen at der i Sandbygård og Torbenfeldthus p.t. sker løbende udskiftning til vandbesparende toiletter.

Jim Pedersen afsluttede årsberetningen for 1992 ved at påpege, at bestyrelsen, der har til opgave at forvalte de mange millioner kroner i genopretningsplanen, stadig søger nye områder for besparelse, og det gerne på miljømæssige områder.

Formandens beretning gav anledning til følgende bemærkninger/spørgsmål:

Susanne Hansen fandt, at det budgetterede beløb kr. 150.000,- til renovering af mødelokale var meget stort, hvorfor hun ønskede nærmere oplysning omkring renoveringen.

Mikael Kellberg ønskede dels en uddybning omkring garantistillelse for nye købere, dels oplysning om, hvor mange udfyldte skemaer vedrørende statstilskud bestyrelsen hidtil har modtaget.

Advokat Ole Fischer svarede Mikael Kellberg, at loven om andelsboligfællesskaber gennem mange år har indeholdt bestemmelse om - såfremt visse betingelser var opfyldt - at en boligforening har pligt til overfor en købers pengeinstitut at stille sikkerhed for en del af købesummen. Lovbestemmelsens uklarheder har blot hidtil resulteret i, at boligforeningen har kunnet afvise at stille nævnte sikkerhed. I juli 1992 ændrede folketinget imidlertid bestemmelsen således, at det nu klart fremgår, at alle private andelsboligforeninger har pligt til i nærmere beskrevet omfang at medvirke med garantistillelse ved andelsboligkøb.

For boligforeningen medfører ubetinget garantistillelse selvsagt en risiko, hvorfor bestyrelsen i samarbejde med administrator og i overensstemmelse med loven har formuleret en "næsten risikofri" garantistillelse. Ifølge aftalen stiller A.S.T. garanti for 80% af købesummen (andelsværdien + forbedringer) fratrukket lovbestemte kr. 40.000,- men først når salgssum er indbetalt til boligforeningen i forbindelse med gensalg, kan købers pengeinstitut kræve betaling iflg. garantien.

Jim Pedersen svarede herefter Susanne Hansen, at myndighedernes godkendelse af foreningslokalet er betinget af udskiftning af vindue og dør, hertil kommer andre omkostninger i forbindelse med lokalets omdannelse til egnet kontor - bl.a. lydisolering af vægge mod tilstødende andelslejligheder.

Jim Pedersen oplyste endeligt Mikael Kellberg, at bestyrelsen til dato har modtaget 320 udfyldte skemaer vedrørende statstilskud, hvilket er tilstrækkeligt til de budgetterede forbedringer i 1993. Jim Pedersen anførte dog, såfremt det af bestyrelsen fremsatte forslag om optagelse af kreditforeningslån vedtages, at foreningen har brug for indlevering af flere skemaer. I denne forbindelse blev det nævnt, at der årligt kan søges om tilskud på kr. 10.000,- pr. lejlighed.

Peter Hansen udtrykte herefter tilfredshed med de i AST påbegyndte vandbesparende foranstaltninger men anførte samtidig, at forslaget om brug af regnvand i toiletterne nok var det dyreste. Ifølge Peter Hansen kunne allerede nu iværksættes billigere vandbesparende foranstaltninger, idet foreningen f.eks. kunne udlevere vandsparedysser til brusere, køkkeninstallationer og lign. - ifølge Peter Hansen en billig og effektiv foranstaltning.

Steen Vitoft tilsluttede sig på vegne bestyrelsen Peter Hansens forslag.

Da herefter ikke flere ønskede ordet til formandens beretning erklærede dirigenten formandens beretning for godkendt.

2. RESULTATOPGØRELSE MED BALANCE.

Statsaut. revisor H.J. Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen for 1.1.

til 31.12.1992 med balance pr. sidstnævnte dato samt derefter udkast til likviditetsbudget for 1993.

Bruttoindtægten udgjorde i 1992 kr. 7.582.959,00 og efter fradrag af årets udgifter excl. skat udviste resultatopgørelsen underskud kr. 1.195.263,00 (1991: overskud kr. 243.000,00).

Resultatopgørelsen viste endeligt efter overført grundfond på kr. 500.000,00 årets underskud, der overføres til egenkapitalen - kr. 695.263,00, (1991: overskud kr. 238.000,00). Balancen pr. 31.12.1992 udgjorde kr. 31.448.241,00 (1991: kr. 27.342.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde ultimo 1992 kr. 18.337.277,00 (1992: kr. 15.916.000,00).

Foreningens egenkapital ultimo 1992 udgjorde bogførte kr. 8.973.478,00 (1992: kr. 9.518.000,00). De enkelte beløbsposter med relevante specifikationstal blev nærmere gennemgået.

Revisor Oxenbøll gennemgik herefter udkast til likviditetsbudget for 1993 udvisende forudsat mulig boligafgiftstigning pr. 1.7.93 på 13%, budgetteret kasseunderskud stort kr. 1.953.000,00, såfremt til vedligeholdelse m.v. anvendes kr. 4.355.000,00!

Afslutningsvis gennemgik revisor Oxenbøll note om beregning af den indre værdi af andelskapitalen pr. 31.12.1992. Værdien opgjort pr. m2, under hensyntagen til hvorvidt andelshaver har kontant betalt eller ej vinduer og/eller fjernvarme m.v.

Forelæggelsen gav anledning til følgende bemærkninger/spørgsmål:

Mikael Kellberg konstaterede under henvisning til Basta nr. 93 A pkt. 3.4. side 10 vedrørende EuroSport, at bestyrelsen ikke ønskede at give anbefalinger omkring afstemningen om dette forslag. I likviditetsbudget for 1993 er posten EuroSport anført med en streg hvilket indikerer, at bestyrelsen foregriber begivenhedernes gang - og ikke er neutral! Endvidere opfordrede Mikael Kellberg til at der, af hensyn til rygere på generalforsamlingen, holdes flere pauser eller opsætte medhør i gangen.

Administrator svarede, at generalforsamlingens opgave er at tage stilling til godkendelse af regnskabet resultatopgørelse med balance. Afstemning omkring regnskabet omfatter ikke budget for 1993, idet dette blot foreligger som vejledende tal, der kan ændres i overensstemmelse med de på generalforsamlingen senere trufne beslutninger.

Kaj Jensen ønskede, den voldsomme stigning i ejendomsskatter og afgifter på ca. kr. 600.000,- for 1993 taget i betragtning, specifikation i regnskabet af udgifternes fordeling.

Mikael Kellberg understregede endnu engang at budgettet ifølge hans opfattelse var en meget vigtig del af regnskabet, hvorfor det burde skulle vedtages af generalforsamlingen.

Administrator svarede hertil, at det ifølge foreningens vedtægter er resultatopgørelse med balance der skal vedtages af generalforsam-

lingen men ikke også budgettal. Budgettets indhold kan drøftes, men ikke under dette punkt danne grundlag for afstemning.

Villy Adolfsson spurgte dels hvorfor ejendomsværdien i balancen er anført pr. 1.4.1981 og derefter pr. 1.1.1992, - dels om beløbet kr. 130.000,00, der i regnskabets balance under aktiver er anført som forventet salg af kontor, er betalt af foreningen, dels om en blank revisionspåtegning betyder, at regnskabet ikke skal underskrives, dels hvad udgiften kr. 235.800,00 til faldstammeforsøg har resulteret i, dels hvad udgiften kr. 35.000,00 opført som EDB-administration dækker og endelig ønskedes oplysning om stigning af forsikringsudgiften i 1992.

Administrator svarede, at regnskabet indeholder ejendomsværdioplysninger fra 1981 grundet ældre regler for ejendomsværdiberegningen for andelsboliger, hvor vurderingen for 1981 er relevant. Administrator oplyste yderligere, at udgiften EDB-administration er en del af administrators honorar, der er aftalt flere år tilbage hvor udskrivning af løbende opkrævninger gik over til EDB.

Endelig supplerede administrator, at årsagen til forsikringsudgiftens stigning sammenholdt med 1991 skyldes, at "Trekroner", hvor ejendommen nu er forsikret, ikke fra forsikringsstart har opkrævet brandbidrag, der er ejendommenes bidrag til brandvæsenets omkostninger for brandslukningsmateriale. Selve forsikringspræmien er stadig meget billigere end præmien i tidligere forsikringsselskab.

Revisor Oxenbøl svarede herefter Villy Adolfsson, at begrebet en blank revisionspåtegning betyder, at påtegningen på regnskabet er uden forbehold. Regnskabet underskrives stadig.

Jim Pedersen orienterede efterfølgende om faldstammeforsøget der består i, at foreningen har fået opsat to nye faldstammer tilknyttet 6 nye vandbesparende toiletter. Endvidere er der etableret nyt gulv. Udgiften til faldstammeforsøget kr. 265.800,00 svarer nogenlunde til omkostningerne i forbindelse med en udskiftning af to faldstammer efter den gamle ordning.

Revisor Oxenbøll svarede Villy Adolfsson, at foreningen har overtaget lejligheden beliggende Annebergvej 9 for sædvanlig handelsværdi kr. 170.000,00. Lejligheden er herefter blevet opdelt således, at en del påregnes anvendt til kontor - værdien heraf kr. 40.000,00 er udgiftsført under administration til opførelse af nyt foreningskontor. De resterende kr. 130.000,00 er prisen beboelseslejligheden forventes at indbringe ved et salg.

Ruth Andersen udtrykte herefter utilfredshed med, at generalforsamlingen hvert år er så langvarig. Af hensyn til de ældre medlemmer burde afstemninger ske så tidligt som muligt, hvorefter formandens beretning m.v. kunne drøftes.

Regnskab med balance blev herefter erklæret godkendt.

3. FORSLAG FRA BESTYRELSEN.

Dirigenten oplæste bestyrelsens forslag 3.1 og 3.2 indeholdt i dagsordenen for generalforsamlingen:

- 3.1. Forhøjelse stor 13% pr. m2 gældende boligafgift og forhøjelse af samtlige til boligafgift registrerede tillæg (excl. tillæg for vinduer, fjernvarme og varmt vand samt varmebidrag) alt med virkning fra 1. juli 1993.
- 3.2. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator, advokat Ole Fischer, at gennemføre en del af AST's genopretningsplan ved optagelse af kreditforeningslån på max. kr. 15 mio. for udnyttelse af statens tilskudsordning, såfremt bestyrelsen og administrator vurderer, at forudsætningerne er gunstige for AST.

Jim Pedersen orienterede om baggrunden for forslagene, der iøvrigt er indeholdt i Basta særnummer 93 A.

3.1.

Ejendomsskatter og afgifter er som tidligere nævnt steget med godt kr. 500.000,- i 1993, således at foreningen nu betaler over kr. 2 mio. i ejendomsskatter og afgifter. Bestyrelsen har derfor foreslået en stigning på 8% i boligafgiften udover oprindelig planlagt ønske om 5% forhøjelse, hvilket vil give en ekstraintægt på kr. 500.000,- om året. Såfremt forslaget vedtages, får det dog først virkning fra 1. juli 1993, hvorfor ekstraintægten i 1993 kun vil beløbe sig til kr. 250.000,- De resterende kr. 250.000,00 må således findes i andre budgetposter.

3.2

Foreningen har budgetteret med genopretningsarbejder i løbet af de næste 10 år til ca. kr. 30 mio. For øjeblikket er det muligt at få statstilskud til genopretningsarbejdet, men hvor længe denne ordning eksisterer er uvis. Såfremt ordningen eksisterer i endnu 10 år, er der ingen grund til at optage kreditforeningslån nu. Hvis derimod ordningen ikke varer ved, kan det iflg. Jim Pedersen betale sig indenfor nærmeste fremtid at optage lån på max. kr. 15 mio., der svarer til halvdelen af genopretningsudgifterne. Bestyrelsen er ikke interesseret i at låne til den fulde genopretning, men kombinationen af et fornuftigt lån og statstilskud vil kunne hjælpe foreningen til at få nogle af de store reparationsarbejder f.eks. kloakering gennemført i løbet af 1 års tid, hvor det ellers ville tage 3 til 4 år.

Bestyrelsens indlæg gav anledning til følgende spørgsmål/bemærkninger:

Kaj Jensen ønskede uddybning af, hvad en eventuel låneoptagelse ville indebære for boligafgiften. Kaj Jensen henviste i denne forbindelse til, at boligafgiften er steget voldsomt siden 1990 - og såfremt denne stigning varer ved, vil det blive umuligt at sælge lejlighederne.

Jim Pedersen henviste til tidligere planlagte boligafgiftsstigninger på henholdsvis 10% for 1992 og 5% for 1993 og fremover. Den af bestyrelsen foreslåede 13% stigning for 1993 dækker således den tidligere kalkulerede stigning på 5% til genopretningsarbejder samt 8% stigning i ejendomsskatter og afgifter.

Såfremt stigningen i byggeindekset fortsætter i størrelsesorden 8% årligt, vil den kalkulerede 5%'s boligafgiftsstigning imidlertid ikke være tilstrækkelig til gennemførelse af genopretningsplanen, hvorfor der sandsynligvis må påregnes stigninger i boligafgiften på ca. 10% fremover - i modsat fald udskydes genopretningsarbejderne.

Med hensyn til at optage lån til genopretningen eller financiere denne over AST's driftsregnskab oplyste Jim Pedersen, at de samlede ydelser på et 20-årigt kreditforeningslån modregnet størst opnåeligt statstilskud, svarer til de udgifter foreningens medlemmer, uden låneoptagelse, selv vil skulle financiere over driften.

Administrator supplerede herefter, at årsagen til de væsentlige stigninger i boligafgiften i de forløbne 3 år er, at foreningen har fået isat nye vinduer, nye døre, konverteret til fjernvarme samt indlagt varmt vand.

Administrator oplyste endvidere, at det kan være fornuftigt på nuværende tidspunkt at optage et relativt stort kreditforeningslån.

AST's egenkapital beløber sig p.t. til ca. kr. 34 mio., hvilket medfører, at enkelte lejligheder i kontantværdi har nået et niveau, hvor lejlighederne er relativt svært omsættelige. Da det ifølge sagkyndige erklæringer stadig er nødvendigt med væsentlige genopretningsarbejder, vil optagelse af et kreditforeningslån kunne holde boligafgiftstigninger i ave. Hertil kommer, at den likvide kontantbeholdning en låneoptagelse vil føre med sig giver mulighed for optimalt offentligt tilskud til genopretningsarbejdet.

Villy Adolfsson tilkendegav, at det er en glimrende idé med låneoptagelse, men opfordrede bestyrelsen til at holde tidligere løfter om stigning i fællesboligafgiften på 5% pr. år og optage lån for resten. Endelig henviste Villy Adolfsson til, at reguleringsindekset for boligbyggeri ifølge Danmarks Statistik i 1992 er steget med 4,9%, hvorfor man kunne undres over bestyrelsens gentagne gange refererede stigning på 8%.

Jim Pedersen fastslog herefter, at bestyrelsen ikke agter at optage større lån end nødvendigt for opnåelse af optimalt statstilskud.

Via plancher illustrerede Jim Pedersen forskellig finansiering af et genopretningsarbejde til kr. 10 mio. Såfremt det vælges at financiere arbejdet over driftsregnskabet medfører en 8% stor stigning i byggeindekset, at genopretningsudgiften i løbet af 10 år beløber sig til ca. kr. 15 mio. Hvis der derimod optages 20-årigt kreditforeningslån, vil lånebeløbet alt incl. beløbe sig til godt og vel kr. 23 mio., hvori fragår muligt statstilskud, således at udgiften netto vil andrage ca. kr. 16 mio.

Finansieringsformernes betydning for boligafgiften blev herefter forklaret for en 58 m² stor lejlighed, idet genopretningsudgiftens andel af boligafgiften ved selvfinansieringsformen vil udgøre kr. 261,- pr. md. - over 10 år i alt kr. 31.000,-. Ved optagelse af 20-årigt kreditforeningslån vil udgiften udgøre kr. 210,00 pr. md. - samlet udgift i lånets løbetid er kr. 50.000,-. Såfremt foreningen vil kunne opnå statstilskud i de kommende 10 år er det således en dyrere

løsning på nuværende tidspunkt at optage lån. Falder statstilskuddet imidlertid bort, vil den bedste løsning være at optage lån nu for at få statstilskud, hvorefter genopretningsudgiftens andel i lejlighedens boligafgift udgør kr. 151,00 pr.md. i 20 år - og samlet kr. 36.000,-.

Det er foreningens rådgivere, der har oplyst, at indekset er steget 8% i 1992. Oplysningen er i overensstemmelse med afgivet tilbud på forbedringsarbejde i Anneberghus, hvor udgiften er steget med ca. 8% i forhold til lignende udført arbejde i Torbenfeldthus og Sandbygård.

Villy Adolfsson afsluttede indlægget, idet han erkendte, at det er dyrt at udføre de planlagte forbedringer, og han tilsluttede sig bestyrelsens forslag om 13% stigning i boligafgiften. Villy Adolfsson efterlyste dog en fremtidig målsætning om, at lejestigninger står i forhold til generelle stigninger i løn og overførselsindkomster.

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning med følgende resultat:

Forslag 3.1:	92 ja	34 nej
Forslag 3.2:	101 ja	27 nej

Begge forslag blev således vedtaget.

Dirigenten oplæste bestyrelsens forslag 3.3. indeholdt i dagsordenen for generalforsamlingen.

3.3. Bestyrelsen bemyndiges tilladelse til at gennemføre sammenlægning af lejligheder i overensstemmelse med gældende regler opstillet af Københavns Kommune og bestyrelsen.

Ole Brendstrup orienterede omkring baggrunden for bestyrelsens forslag 3.3., der udspringer af et oplæg på sidste års generalforsamling fra Niels Zabel.

En sammenlægning af lejligheder vil dels skulle godkendes af bestyrelsen med hensyn til overholdelse af fysiske begrænsninger samt administrative regler, dels af Københavns Kommune f.s.v.a. overholdelsen af byggeregler. Med hensyn til de af bestyrelsen fremsatte fysiske begrænsninger for sammenlægning vil gælde, at kun 2 små lejligheder hver mindre end 70 m² kan sammenlægges, når der ikke inddrages fællesarealer og ikke ændres på opgangenes udseende. De administrative regler foreskriver, at 2 sammenlagte lejligheder vil blive betragtet som 1 lejlighed med 1 andel, 1 loftrum samt 1 kælderrum. Boligafgift vil stadig udregnes efter kvadratmeter, og betaling for vinduer og fjernvarme ændres ikke. Endvidere vil udgifterne ved en sammenlægning skulle afholdes af andelshaver alene, og byggeperioden højst andrage 12 måneder. Endelig må der ikke oprettes nye erhvervslejemål, og opsigelse for sammenlagte lejligheder er 6 måneder.

Iflg. bestyrelsens forslag skal en sammenlagt lejlighed tilbydes ventelisten for større lejligheder før overgang til anden andelshaver eller evt. retablering til 2 små lejligheder. Herudover har listen for andelshavere, der ønsker en større lejlighed, højeste prioritet, således en mindre lejlighed skal tilbydes sammenlægning før den tilbydes øvrige lister.

Endelig er kommunens godkendelse af sammenlægning betinget af, at bruttoarealet maksimalt andrager 150 m², at der ikke er nedlagt boligareal samt at den ene af 2 sammenlagte lejligheder er blevet ledig ved frivillig fraflytning, og andelshaver af nabolejligheden har erklæret sig indforstået med sammenlægningen.

Ole Brendstrup fastslog afslutningsvis, at bestyrelsen anbefaler et ja til forslag 3.3, dels da det i den senere tid har været svært at sælge lejligheder i AST, og dels da man ved sammenlægning af lejligheder vil kunne bibeholde flere familier og børn i foreningen.

En tak blev herefter rettet til Keld Svendsen og Peter Hansen, der er fremkommet med konstruktive forslag og ændringer til bestyrelsens ovennævnte.

Peter Hansens tillægs/ændringsforslag, 1, 2 og 3 blev herefter fremlagt og motiveret af Peter Hansen.

Peter Hansen påpegede indledningsvis, at bestyrelsens forslag iflg. hans opfattelse burde være taget af dagsordenen, da det flere gange har været behandlet på generalforsamlinger - og altid er nedstemt. Administrator havde imidlertid tidligere på generalforsamlingen konstateret, at bestyrelsens forslag var fremlagt rettidigt og skulle behandles.

1. Højest 140 små lejligheder kan sammenlægges. Herefter tages spørgsmålet op til fornyet overvejelse på en generalforsamling.
2. En sammenlagt lejlighed skal ved fraflytning først tilbydes som 2 selvstændige lejligheder inden den sælges eller overgår til ventelisten for store lejligheder. Evt. retablering foretages af sælger og dertil hørende håndværkerregninger skal godkendes af bestyrelsen.
3. Sammenlægning af lejligheder bør kun tilbydes familier med mindst 1 hjemmeboende barn. (hensigtserklæring)

Peter Hansen redegjorde for, at bestyrelsens forslag iflg. hans opfattelse ikke rummer tilstrækkelig mulighed for styring af sammenlægninger. I yderste konsekvens vil AST ende som en boligforening udelukkende med store lejligheder, hvilket vil gøre dem økonomisk umulige for h.h.v. studerende, enlige og arbejdsløse at bo!

Med hensyn til det praktiske arbejde i forbindelse med en sammenlægning, vil bestyrelsens forslag sandsynligvis give anledning til spekulation og sort arbejde, idet forslaget ikke indeholder tilstrækkelig kontrol med det håndværksmæssige arbejde. Arbejdets udførelse med tilhørende håndværkerregninger bør derfor skulle godkendes af bestyrelsen.

Sluttelig indeholdte bestyrelsens forslag iflg. Peter Hansens opfattelse ingen sikring af, at lejlighedssammenlægninger kommer børne-

rige familier tilgode, hvorfor der bør oprettes venteliste, hvor sådanne familier tilgodeses.

Indlægget gav anledning til følgende spørgsmål/bemærkninger:

Ole Brendstrup tilsluttede sig på bestyrelsens vegne Peter Hansens forslag om, at spørgsmålet om sammenlægning påny skal drøftes på førstkommande ordinære generalforsamling umiddelbart efter, at antallet af andele i AST er reduceret til 350 stk.

Administrator konstaterede herefter, at Peter Hansens forslag 1 indkorporeres i bestyrelsens forslag 3.3.

Jim Pedersen begrundede efterfølgende, hvorfor bestyrelsen ikke ønskede at tilslutte sig Peter Hansens forslag 2 samt 3, idet foreningen pt. har 60 personer på venteliste, der ønsker større lejlighed. Iflg. bestyrelsens opfattelse vil det være forkert at nedprioritere disse 60 personer, og regler om at familier med hjemmeboende børn er højest prioriteret vil være problematisk at administrere.

Villy Adolfsson anførte, at de af bestyrelsen fastsatte administrative regler om, at der til 1 sammenlagt lejlighed kun hører 1 loftrum samt 1 kælderrum er tåbelige!

Helge Pedersen forespurgte, om bestyrelsen har overvejet at sætte prisloft på en sammenlagt lejlighed, således at foreningen ikke ender med at have lejligheder i 3-400.000,00 kr.'s klassen. Endvidere ønskedes det oplyst, hvad der vil ske, såfremt en andelshaver med en sammenlagt lejlighed til kr. 3-400.000,00 går fallit.

Ole Brendstrup forklarede indledningsvis, at de administrative regler for sammenlægning er gennemdiskuteret i bestyrelsen. Kælderrummene i AST er af forskellig størrelse og egnethed, hvorfor fremtidige ledige kælderrum vil kunne tildeles medlemmer med mindre egnede kælderrum.

Økonomien i forbindelse med en sammenlægning må iflg. bestyrelsens opfattelse, være op til andelshaver selv at administrere. Bestyrelsen har dog taget højde for dyrere andele ved forlængelse af opsigelsesfristen til 6 måneder. Bestyrelsen har endvidere foreslået, at en sammenlagt lejlighed, såfremt den ikke kan sælges (evt. p.g.a. prisen) af andelshaver kan retableres til 2 lejligheder.

Endelig oplyste Jim Pedersen, at andelsboligforeningen kun hæfter for selve andelen. Forbedringer i forbindelse med en sammenlægning afholdes alene af andelshaver. Administrator supplerede, at foreningen ved udstedelse af garantierklæring ville kunne komme til at hæfte, men som tidligere nævnt først betale, når lejligheden er solgt, og pengene dermed tilgået foreningen.

Peter Hansen ønskede afslutningsvis bestyrelsens indstilling til forslaget om dokumenterede håndværkerregninger.

Steen Vitoft præciserede, at der i forbindelse med en sammenlægning af lejligheder vil være en del arbejde en andelshaver selv lovligt kan udføre. Sort arbejde er bestyrelsen under ingen omstændigheder indstillet på skal finde sted i foreningen, men bestyrelsen er samtidig

bevidst om, at det kan være svært at kontrollere. Administrator påpegede i denne forbindelse, at foreningen skal overholde loven om andelsboligforeninger - herunder bestemmelserne vedr. vurdering af forbedringer og værdien af eget arbejde. At stramme reglerne derudover er iflg. administrators opfattelse ikke forsvarligt.

Dirigenten opsummerede herefter hvad der skulle stemmes om, idet Peter Hansen oplyste, at han frafaldt sit forslag 2 - og idet bestyrelsen ikke ønskede at tiltræde Peter Hansens forslag 3.

Dirigenten satte således følgende forslag til afstemning:

Ændringsforslag 3 (hensigtserklæring) - skal dette forslag indarbejdes i bestyrelsens forslag 3.3.?

Afstemningen foregik ved håndsoprækning og resultatet blev et nej.

Forslag 3.3 med tilføjelse:

Bestyrelsen bemyndiges tilladelse til at gennemføre sammenlægning af lejligheder i overensstemmelse med gældende regler opstillet af Københavns kommune og bestyrelsen. Når antallet af andele i AST er reduceret til 350, skal den siddende bestyrelse på førstkommande ordinære generalforsamling fremsætte forslag om, hvorvidt sammenlægningen skal fortsætte eller ophøre.

Den skriftlige afstemning resulterede i følgende:

Forslag 3.3 + 1.: 90 ja 35 nej.

Forslaget blev således vedtaget.

Dirigenten oplæste herefter bestyrelsens forslag 3.4 indeholdt i dagsordenen for generalforsamlingen.

3.4. Bestyrelsen har 2 punkter på dagsordenen angående TV/radioantennesituationen:

- a) Eurosport - der stemmes ja eller nej til at genoptage modtagelse af Eurosport.
- b) Beslutning om ændringer i modtagelse af kanaler kan tages af bestyrelsen i samarbejde med antenneudvalget på baggrund af beboerundersøgelser i Basta. Ændringer, der kræver ekstra kanalafgift, kræver beslutning af generalforsamling - der stemmes ja eller nej til forslaget.

Antenneudvalget havde endvidere fremsat følgende 2 forslag:

- 1. Etablering af svensk TV 4
- 2. Etablering af 1 ny TV satellitkanal pr. år de næste 3 år.

Marianne Pedersen oplyste, at årsagen til at evt. udgift til Eurosport ikke figurerer i driftbudgettet er, at afgiften opkræves som tillæg

til lejen. Bestyrelsen har således ikke foregrebet afstemningsresultatet, og har ikke ønsket at give anbefaling omkring forslag a).

Peter Gras anførte, at foreningen iflg. hans opfattelse ikke skal betale moms af Eurosport-afgiften, da Eurosport er fransk.

Revisor Oxenbøll oplyste, at momsbestemmelserne pr. 1. januar 1993 er koordineret i EF, således at man ved køb i Frankrig betaler fransk moms.

Da ikke flere ønskede ordet ad forslag a) satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning, der med overvejende majoritet blev nedstemt.

Jim Pedersen begrundede herefter forslag b), idet bestyrelsen i samarbejde med antenneudvalget har ønsket at få mandat til midlertidigt at kunne indsætte en vilkårlig kanal, så nuværende situation, hvor foreningen har haft sort kanal 1/2 år, undgås.

Da ingen ønskede ordet ad forslag b) satte dirigenten også dette til afstemning ved håndsoprækning med resultatet, at forslag b blev vedtaget.

Dirigenten oplæste herefter antenneudvalgets begrundelse for fremsættelsen af forslag 1 og 2, der bl.a. henviste til, at Svensk TV-4 sender en bred programflade indeholdende bl.a. underholdning, film, sport, nyheder m.m. Prisen er ca. 3,40 kr/md, det første år - herefter 0,96 kr/md, at mange beboere, iflg. sidste års analyse, ønsker større programudbud. Prisen for etableringen i overensstemmelse med forslag 2, vil samlet andrage max. 6,00 kr/md. pr. husstand i 3 år.

Da ingen ønskede ordet satte dirigenten forslag 1 og 2 til afstemning ved håndsoprækning, og begge forslag blev vedtaget.

4. FORSLAG FRA FORENINGENS MEDLEMMER.

4.1. Forslag fra Helge Petersen.

Det ønskes oplyst, hvor store renteudgifter den enkelte andelshaver kan fradrage på sin selvangivelse i forbindelse med genopretningen af ejendommene - herunder afstemning om mulighed for at få tidligere og fremtidige års renteudgifter oplyst hos administrator eller hos bestyrelsen, således de kan indgå som bilag til selvangivelsen.

Administrator oplyste, at renteudgifterne på de lån foreningen har optaget til genopretningen, der har panteprioritet i ejendommen, ikke kan fradrages på andelshavers egen selvangivelse.

På denne baggrund kontaterede dirigenden, at forslaget ikke kan danne grundlag for en afstemning.

4.2. Forslag fra Villy Adolfsson.

1. Skal radiatorafgiften for ekstra radiatorer genindføres og derved forbedre varmeregnskabet med ca. 60-65.000,00 kr. pr. år.?
- 1.a. Såfremt svaret bliver et nej foreslås det, at alle der måtte ønske det, får opsat en ekstra radiator i soveværelset - helt eller delvist betalt af foreningen. Ifølge bestyrelsens egne oplysninger skulle ekstraradiator give bedre komfort og bedre økonomi i varmeregnskabet (forbedret afkøling af returvand).
2. Planer om køb og indretning af nyt foreningskontor i Torbenfeldthus stoppes og udskydes til et senere tidspunkt, hvor økonomien bedre tillader "ikke vedligeholdelsesarbejder".

Villy Adolfsson motiverede herefter sine forslag:

108 andelshavere har tidligere betalt radiatorafgift. Afgiften bortfaldt, iflg. bestyrelsens beslutning, i forbindelse med etablering af fjernvarme og termostatventiler på radiatorerne. Bestyrelsen begrundede den gang beslutningen med, at udgifterne ikke ville ændres.

Villy Adolfsson henviste i denne forbindelse til sidste års varmeregnskab med en samlet udgift væsentlig højere end året før - ca. kr. 600.000,00. På denne baggrund foreslog Villy Adolfsson, at radiatorafgiften genindføres, hvilket vil betyde en årlig ekstraindtægt i varmeregnskabet på 60-65.000,00 kr.

Såfremt generalforsamlingen ikke ønskede radiatorafgift genindført foreslog Villy Adolfsson, at alle foreningens medlemmer kan få opsat ekstra radiator. Villy Adolfsson henviste til, at foreningen ifølge sidste års varmeregnskab har betalt minimum kr. 50.000,- til korrektion for afkøling af vand, hvilket sandsynligvis vil kunne undgås, såfremt der opsættes flere radiatorer, hvormed radiatoroverfladen forøges.

Endelig henviste Villy Adolfsson til bestyrelsens tidligere udsagn om, at der skal findes besparelser i regnskabet for 1993, hvorfor det foreslås at etablering af foreningens kontor udskydes til et senere tidspunkt med bedre økonomi.

Jim Pedersen orienterede om radiatorafgiften, hvilket er en afgift der i sin tid blev pålagt andelshavere, der ønskede opsætning af ekstraradiator. I forbindelse med etablering af fjernvarme og fælles varmt vand besluttede bestyrelsen, at alle andelshavere skulle have en rimelig varmekomfort i lejlighederne og forholdsmæssigt betale det samme, hvorfor den tidligere pålagte radiatorafgift blev ophævet.

Denne politik har endvidere medført, at andelshavere i kolde lejligheder har kunne henvende sig til ejendomsinspektøren, der foretager temperaturmålinger og eventuelt være behjælpelig med opsætning af ekstraradiator. Praksis har hidtil været, at beboeren selv dækker udgiften til selve radiatoren, mens AST betaler foreningens installationer.

Under henvisning til Villy Adolfssons bemærkning om nedkøling af vand oplyste Jim Pedersen, at bestyrelsen samt rådgivere er uenig med

belysningsvæsenet i, at foreningen ikke nedkøler returvand tilstrækkeligt, hvilket er årsag til en endnu uafklaret tvist.

F.s.v. angik forslaget vedrørende foreningskontor refererede Jim Pedersen de tidligere fremførte argumenter under formandens beretning.

Villy Adolfsson trak, efter nærmere overvejelse, forslag 1.a. tilbage, men påpegede afslutningsvis, at det ifølge hans opfattelse var umoralsk, dels at etablere foreningskontor, dels ikke at genindføre radiatorafgift, foreningens økonomi taget i betragtning.

Da ikke flere ønskede ordet satte dirigenten forslag 1. og 2. til skriftlig afstemning, med resultatet:

Forslag 1.:	5 ja	87 nej.
-------------	------	---------

D.v.s. forslaget faldt bort.

Forslag 2. sattes til afstemning ved håndsoprækning, hvorefter dirigenten konstaterede, at forslaget med overvejende majoritet var nedstemt.

5. VALG TIL BESTYRELSEN.

Formanden Jim Pedersen afgik efter tur men var villig til at modtage genvalg.

Kim Lindberg og Marianne Pedersen samt suppleant Lizzie Faurhøj afgik ligeledes efter tur med var villige til at modtage genvalg.

Formanden Jim Pedersen, Kim Lindberg, Marianne Pedersen samt Lizzie Faurhøj blev alle genvalgt med akklamation.

6. VALG AF REVISOR.

Statsaut. revisor H.J. Oxenbøll blev genvalgt med akklamation.

7. BESTYRELSESHONORAR FOR 1993.

Bestyrelsen foreslog uændret bestyrelshonorar for indeværende år. Forslaget godkendt med akklamation.

8. EVENTUELT.

Da ingen ønskede ordet under punktet eventuelt, og da generalforsamlingen iflg. dirigenten var hele dagsordenen igennem, kl. 22.50, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet.

Ref.: JSL 29.04.1992