

R E F E R A T

af

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

År 2013, den 4. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrehjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 439 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 106 andelshavere (heraf 16 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: Anne Kathrine Henriksen og Lykke Hansen.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning

Peter Hallberg aflagde følgende:

Årsberetning:

Bestyrelsen

Da jeg overtog roret efter den ekstraordinære generalforsamling den 2. maj 2012 blev det med en sammensat bestyrelse bestående af Peter Grass og Tina Milton fra tidligere bestyrelse, Charlotte Blunch og Steen Vitoft, som jeg før har været i bestyrelse med, samt Rie Kornum, Tune Øst-Jacobsen og Uffe Duvaa, som ikke tidligere har været i bestyrelsen.

Vi har haft mange og lange møder, hvilket skyldes en kombination af vores meget forskellige baggrund, dels vore ønsker om at lære hinanden bedre at kende og dels den store mængde af opgaver, der lå og ventede.

De af jer der har fulgt med via referater på hjemmesiden, vil kunne nikke genkendende til, at der har været meget at se til.

I dag viser alle lige stor interesse i at samarbejde på kryds og tværs om at løse opgaverne. Vi har efterhånden fået afstemt forventningerne til hinanden og fået afklaret kompetencer og interesseområder. Jeg oplever, at samarbejdet i bestyrelsen bliver bedre for hvert møde, der går.

Det er tilsvarende positivt, at de fleste medlemmer, der er på valg senere i aften, ønsker at genopstille. Eneste undtagelse er Tina, der er højgravid med sit andet barn og derfor har valgt ikke at genopstille.

Da bestyrelsen blev valgt, havde vi ambitioner om at gøre bestyrelsesarbejdet mere gennemsigtigt – altså, at gøre bestyrelsen og det arbejde, der er forbundet med bestyrelsen mere synligt for beboerne. Dette skulle ske gennem mere information og mere åbenhed. Vi har derfor med jævne mellemrum udsendt Nyhedsbreve og alle referater fra bestyrelsesmøder er løbende lagt ud på hjemmesiden.

Vi har opdateret Håndbogen, og efter generalforsamling vil vi udsende den med de seneste rettelser om Husorden, som vi skal stemme om senere i aften.

Der er kommet lidt mere gang i salget af lejligheder i foreningen. Før priserne på andelslejligheder eksploderede, blev der solgt mellem 40-50 lejligheder om året. I det forløbne år har der været 25 salg; i de fleste salg har bestyrelsen været repræsenteret med to eller tre medlemmer. Det er et meget vigtigt arbejde for bestyrelsen at sælge lejligheder, og det giver os samtidig en god mulighed for at komme i dialog med de nye andelshavere samt sige pænt farvel til nuværende andelshavere.

Vi har i det forløbne år haft en god og konstruktiv dialog med administrator Ole Fischer og vi har fået udarbejdet en formel samarbejdsaftale.

Vi har fået WEB adgang til foreningens data hos administrator. Det giver os bl.a. mulighed for løbende at følge med i regnskabet og se betalte fakturaer. Fremadrettet vil alle fakturaer blive scannet ind, så det vil være muligt at hente disse frem fra systemet.

Personalet

Sebastian er blevet fastansat som ejendomsservicetekniker; hans opgave er primært at udføre mindre håndværksmæssige arbejder på ejendommen. Et godt eksempel er, at Sebastian med hjælp fra Torben og Brian har pudset og malet sokler. Over tid forventer vi, at vi kan opnå besparelse på de løbende vedligeholdelsesudgifter i foreningen.

Der er blevet afholdt medarbejderudviklingssamtaler med de ansatte, og der er ved at blive udarbejdet den lovpligtige APV (arbejdspladsvurdering). Michael holder møde med de ansatte en gang om måneden, og bestyrelsen deltager på sidelinjen i det omfang, der er behov for det.

De ansatte har taget godt imod vores opfordring om at tage kurser, så de løbende kan videreudvikle deres kompetencer til glæde for dem selv og boligforeningen.

En ny vagtordning har set dagens lys og de ansattes nøgleservice er blevet afstemt efter det reelle behov. Der er installeret en tidsregistrering på ejendomskontoret efter ønske fra de ansatte, så både de og vi bedre kan holde styr på de forskellige arbejdstider, udkald, snerydning m.v. En sidegevinst har været, at vi nu elektronisk kan sende alle informationer videre til lønbogholderiet hos administrator.

Vedligeholdelsesopgaver udført i det forløbne år

Personalet og bestyrelsen har haft et travlt år. Udover de opgaver jeg allerede har været inde på, har vi brugt meget krudt på:

- Foreningens forsyning af **varme** til beboerne i Sandbygård
- Kloakprojektet i Sandbygård

- Handlingsplan ved skybrud
- 2. runde altaner
- Pergolaen i Anneberghus
- Foreningens forsyning af **varmt vand** til alle beboerne

Udfordringerne med **varme** er løst i Sandbygård med udskiftning til et nyt styringssystem samt udskiftning af varmevekslere til en stor varmtvandsbeholder. Beholderen er så stor, at den blev leveret i småstykker og svejset sammen på stedet. Beholderløsningen er valgt for at opnå tilstrækkelig afkøling af fjernvarmevandet, så vi igen opnår bonus. Der er ikke umiddelbart de samme afkølingsproblemer i Anneberghus og Torbenfeldthus. Så i 2013 har vi ikke planlagt udskiftning af installationer som i Sandbygård. Skulle det senere vise sig, at der bliver lignende varmeproblemer i de to andre gårde, vil vi kunne anvende samme løsningsmodel som i Sandbygård.

Udskiftning af kloakrør i de lavere beliggende områder i Sandbygård var direkte foranlediget af, at vores forsikringselskab satte os kniven for struben, at hvis ikke vi fik udført opgaven, ville vores skybrudsforsikring ophøre. Vi fik en frist indtil årsskiftet 2012/2013 og som bekendt, blev kloakrørene udskiftet kort før jul. I forbindelse med denne opgave har vi fået udarbejdet en handlingsplan ved skybrud, således at alle er bedre forberedt til næste gang. Handlingsplanen ved skybrud er sendt ud til alle beboere og kan endvidere ses på hjemmesiden.

Selv om påbuddet fra forsikringen kun gjaldt Sandbygård er det naturligvis altid en god ide, at vi selv sikrer os mod skybrud. Derfor planlægger vi over de næste to år at udføre lignende opgaver i de to andre gårde. Vi forventer at starte i Torbenfeldthus i år – det vil sige på Aggersvoldvej og et stykke op ad Sandbygårdvej og Torbenfeldtvej. Beboerne vil naturligvis blive varslet inden arbejdet starter.

Der er igangsat en **ny runde med altaner**. På papiret ligner det måske en lille opgave, men det kræver meget forarbejde at koordinere med leverandøren, hvor længe prisen holder og hvor mange altaner, der skal til for at opnå rabat, hvornår der kan leveres, hvilke beboere der er interesserede, hvem kan få og hvem kan ikke få, foreløbig og endelig tilmelding, betaling, osv. Endelig har vi ventet på tilmeldinger fra Solbjerg, så vi kunne få rabatten ved mere end 10 tilmeldinger. Vi har desværre været nødt til at sige nej til altan til en beboer i en hjørnelejlighed.

Rafterne på pergolaen i Anneberghus er pilrødne og bliver udskiftet her i foråret. Vi har indhentet flere tilbud. Undervejs har vi fået rådgivning fra A4 Arkitekter og til slut faldt valget på Køge Bugt Anlægsgartnere (samme firma der stod for gådrenoveringen i sin tid).

Den største udfordring, er dog **varmtvandsforsyningen**. Det har været et tilbagevendende punkt på alle bestyrelsesmøder i 2012 og vil sandsynligvis også blive det i 2013. I december udsendte vi et spørgeskema til alle beboere, for at få et overblik over omfanget – altså om alle tre gårde havde problemer – eller om det kun var problemer i et begrænset område. De skemaer vi har fået retur, er blevet gennemgået af rådgiver Søren Larsen fra A4 arkitekter, og hans konklusion er, at det er et generelt problem i hele ejendommen, men af forskellig art. Det er f.eks. manglende vandtryk, varierende varmtvandstemperaturer (f.eks. når andre bruger vand) og for lav temperatur på det varme vand (helt ned til omkring 40° C).

Ejendomsinspektør Michael har sammen med bestyrelse og rådgivere forsøgt forskelligere midlertidige løsninger med udskiftning af kuglehaner og cirkulationsventiler – desværre kun med begrænset succes.

De fleste varmtvandsrør er fra 1991-1992, da foreningen overgik fra individuel til fælles varmtvandsforsyning og der blev etableret faldstammer i Anneberghus. Før den tid blev kun koldt vand ført frem til lejlighederne, og hver enkelt beboer havde så selv enten en gasvandvarmer eller en el-vandvarmer.

Det kan meget vel ende med, at vi bliver nødt til at udskifte alle vandrør i foreningen, det vil sige alle koldtvarmrør og alle varmtvandsrør – både i kælderen og i de enkelte lejligheder for at sikre, at alle

beboere har varmt vand. Der forestår endnu noget udredningsarbejde før vi er sikre på, hvad der skal til. Ender det med, at mange vandrør skal skiftes, vil der blive udarbejdet et projekt, som vil blive forelagt for generalforsamlingen til godkendelse.

Det har en meget høj prioritet hos bestyrelsen, at vi finder en god løsning på disse vandproblemer.

I planen for 2013 har vi afsat et beløb på 500 t.kr. til forundersøgelser og udarbejdelse af et projekt, som vi forventeligt er nødt til at få udført, før vi har fuld klarhed over omfang og udgift.

Planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2013-2017

5-års plan (1.000 kr.)	2013	2014	2015	2016	2017
Genopretning/forbedringer	3.380	2.217	833	833	0
Løbende vedligeholdelse	1.063	693	1.569	1.375	1.575
Almindelig driftsopgaver	870	870	870	870	870
Andre ejendoms.opgaver		1.220	1.727	1.922	2.555
I alt	5.312	5.000	5.000	5.000	5.000
Fordelt på disse områder:					
Vand og varme	500	0	0	0	0
Faldstammer og kloak	2.400	1.200	0	0	0
Installationer	0	833	833	833	0
Døre, vinduer, porte	184	184	900	800	1.000
Bygninger	478	368	344	250	250
Gårdarealer	316	0	0	0	0
Veje og belægninger	225	225	225	225	225
Andet	340	1.320	1.827	2.022	2.655
Alm. drift	870	870	870	870	870
I alt	5.312	5.000	5.000	5.000	5.000

I 2013 har vi planlagt at udskifte et par faldstammer samt udskifte kloakrør i de laveste beliggende områder i Torbenfeldthus i alt med en udgift på 2,4 mio.kr.

Vi har afsat 184 t.kr. til udskiftning af et antal kældervinduer og kælderdøre og et tilsvarende beløb i 2014. Der er afsat 478 t.kr. til isolering af de to garager, rensning af et antal aftrækskanaler samt reno-
vering af vaskekældre, kældergange og indgangspartier.

I gårdarealerne planlægger vi udgifter for i alt 316 t.kr. hvor den største post er overdækningen af pergolaen i Anneberghus, men der er også afsat beløb til nye havemøbler og en form for indretning til skraldecontainere, som vi får flere af.

Endelig har vi afsat 340 t.kr. til 85 nye postkasser, en ny hjemmeside, 5-års gennemgang af tagprojek-
tet samt rådgivning generelt. Til alm. driftsopgaver har vi afsat 870 t.kr.

Alt i alt har vi planlagt drifts- og vedligeholdelsesudgifter i 2013 for 5,3 mio.kr.

Kigger vi lidt længere frem er vores fælles låsesystem til indgangsdøre, kælderdøre og porte meget slidte og trænger til udskiftning. Vi undersøger i øjeblikket, de muligheder der er - f.eks. om det skal

være med traditionelle nøgler og låse, eller om det skal være et elektronisk system så man let og billigt kan blokere for bortkomne ”nøgler” eller give adgang for nye.

Jeg vil slutte af med at takke de ansatte, administrator og bestyrelsen for et godt samarbejde i det forløbne år.

Til formandens beretning var der bl.a. følgende spørgsmål/svar herpå:

Lisbeth van Deurs: Stillede spørgsmål til kloakarbejdet nødvendiggjort også efter påbud fra forsikrings-selskabet. Lisbeth van Deurs ønskede belyst, hvordan store vandmængder i fremtiden skal komme væk fra kælderen.

Peter Hallberg: oplyste, at foreningen har sikret sig ved det igangsatte kloakprojekt, at kloakvand ved fremtidige skybrud ikke kan komme i kælderen men kun regnvand. Hvis regnvand også skal undgås i kældere ved skybrud kræver det nedgravning af faskiner i gårdene. Bestyrelsen har valgt, at starte med det iværksatte kloakarbejde. Bestyrelsen er i gang med at undersøge muligheden for opsætning af bedst mulig og vandtæt dør i kælder, der samtidig nemt vil kunne åbnes/lukkes ved passage.

Ole Fischer: oplyste, til orientering, at foreningens forsikrings-selskab har godkendt løsningen.

Lisbeth van Deurs: ønskede oplyst, om foreningens forsikring dækker, hvis vand stiger op i stuelej-lighederne ved skybrudskader?

Ole Fischer: oplyste, at da det iværksatte kloakprojektet er forsikringsdækket via foreningens forsikringspolice vil forsikrings-selskabet have meget svært ved at nægte forsikringsdækning i en skadesituation. Ejendommens forsikring dækker væg-, gulv- og loftskader. Andelshavers indboforsikring dækker skade på indbo og inventar.

Peter Hallberg: oplyste, at rådgiver har foretaget beregninger over, hvor meget vand riste monteret i kældere kan opsuge og aflede. Rådgiver har forsikret, at der ikke sker oversvømmelser som set ved skybrudskaden i 2011. Hvis det viser sig, at der alligevel vil være problemer med afledning af vand er eneste løsning de omtalte faskiner.

Steffen Rojahn: Opfordrede bestyrelsen til, at kontakte et antal banker for indhentelse af tilbud på lavt forrentede andelsboliglån på grundlag af foreningens størrelse og sunde økonomi, til de enkelte andelshavere. Steffen Rojahn oplyste, at Danske Bank for 5-6 år siden, p.g.a. foreningens størrelse tilbød lån til foreningens andelshavere til 4½ % rente. Renten er efterfølgende steget betydeligt.

Steffen Rojahn ønsker endvidere oplyst, hvorvidt det rent teknisk er muligt, at hver andelshaver via foreningen optager kreditforeningslån.

Steffen Rojahn ønsker oplyst, hvorfor vandafgift i regnskabet er steget ca. kr. 300.000,00 og lønninger ca. kr. 250.000,00.

Uffe Duvaas: Oplyste, at beboerforslag på generalforsamlingen muligvis vil kunne give billigere rente på andelsboliglån. Bankerne skeler selvfølgelig til foreningens sunde økonomi ved en låneforespørgsel, men andelshavers økonomi er en væsentlig faktor ved bankernes behandling af en låneforespørgsel.

Ole Fischer: oplyste, at foreningens vedtægt foreskriver: at foreningen skal eje og administrere foreningens 3 faste ejendomme. Foreningen kan på denne baggrund ikke optage lån for videreudlån. Det vil kræve en ændring af foreningens vedtægter, f.s.v.a. formål. Ved optagelse af fælleslån vil alle andelshavere gensidigt hæfte for hinanden.

Lars Nilsson: stillede spørgsmål til status for individuelle varmemålere? Lars Nilsson har set, at emnet har været berørt i referat af generalforsamling 2007 og 2008, men intet er sket.

Peter Hallberg: oplyste, at for år tilbage blev det et krav, at der var individuelle varmemålere. Radiatorerne blev placeret under vinduerne og foreningen fik derfor dispensation i perioden for flytning af radiatorerne. Herefter opstartede tagprojektet og dispensation blev ydet igen. For år tilbage fik foreningen udført analyse gående ud på, hvorvidt det ville være rentabelt at opsætte vand- og varmemålere. Resultatet af analysen var næsten statusquo for opsætning af målere og udgiften for vedligehold m.m. mod merforbrug uden målere.

Formandens beretning blev herefter **godkendt** med akklamation.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2012 med balance pr. 31/12 2012 herunder godkendelse af note om andelsværdi til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2013 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.

Statsaut. Revisor Torben Madsen: kommenterede indledningsvis spørgsmål fra andelshaver omkring optagelse af fælleslån. Torben Madsen oplyste, at udover at administrationsudgift vil stige ved optagelse af "fælleslån" skal man være opmærksom på, at foreningen hæfter, hvis enkelt andelshaver ikke kan betale.

Torben Madsen gennemgik herefter resultatopgørelsen udvisende overskud for 2012: kr. 3.235.517,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.680.140,00 samt genopretningsarbejder for kr. 1.286.561,00.

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 1.096.278,00.

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2012 nom. kr. 18.871.950,00 imod ultimo 2011 kr. 21.584.725,00.

Samlet er foreningens **hogførte** egenkapital steget fra ultimo 2011 kr. 464.680.982,00 til ultimo 2012 kr. 468.419.165,00 inkl. foreslået overført årsoverskud 2011 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2012 kr. 8.184.150,00.

Andelskrones værdi udgør pr. m²: kr. 12.058,09.

Peter Hallberg: havde under formandens beretning allerede gennemgået det regnskabet vedhæftede **likviditetsbudget for 2013,**

herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme i alt kr. 3.380.000,00 herfor.

Løbende drift i 2013: indeholdt i budgettet med kr. 1.063.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2013 indeholdt i budgettet med kr. 870.000,00

Flere beløbsposter i regnskab blev kommenteret.

Da der ikke var spørgsmål til regnskabet samt note til indre andelsværdi, konstaterede **dirigenten,** at regnskab og note om andelsværdi således var tiltrådt af generalforsamlingen.

3. Forslag fra bestyrelsen.

a) Husorden pkt. 4.8, 4.10, 4.11, 4.18 og 4.19 ændres samt nyt pkt. 4.23 tilføjes med følgende ordlyd (ændringer i kursiv):

Pkt. 4.8. Fugt og udluftning

Der skal sørges for god og rigelig udluftning dagligt og især i forbindelse med bad og madlavning. I de lejligheder, hvor badeværelset ikke har vindue, anbefales det således at opsætte en elektrisk ventilator i aftrækskanalen.

Ved enhver tilslutning af ny emhætte, efter den 4. april 2013, må emhætte tilsluttes aftrækskanal, da trykket fra emhætten kan puste mados ud i de øvrige lejligheder, gennem eventuelle utætheder i kanalsystemet. Emhætter skal derfor altid være enten en model med aktivt kulfilet eller være tilsluttet med aftræk ud gennem væggen.

Ved varslet rensning af aftrækskanalerne er det beboerens ansvar at fjerne eventuelle tilslutninger (ventilatorer, gitre, etc.), samt gøre adgang til aftrækskanalen mulig.

Pkt. 4.10. Gårdarealer

Gårdarealer stilles under beboernes ansvar. Alt inventar, så som havemøbler, legetøj, pottedplanter, grill, m.v., der forefindes i gårdene, er til fri afbenyttelse for alle AST's beboere. Dette er også gældende for terrasser langs murene, samt inventar, der er blevet placeret af andelshaverne selv.

Pkt. 4.11. Gårdfester

Alle gårdfester, andre fester og arrangementer på foreningens fællesarealer skal på forhånd godkendes af bestyrelsen.

Ansøgning om afholdelse af arrangementer skal ske på en formular, der kan hentes på hjemmesiden eller ved henvendelse på ejendomskontoret. Godkendelse af arrangementet sker ved bestyrelsens eller ejendomsinspektørens påtegning på ansøgningen.

Pkt. 4.18. Tagterrasse og altan gælder:

For både tagterrasse og altan gælder:

Tagterrasser og altaner skal holdes rene og ryddelige, og træværket skal vedligeholdes. Spørg evt. på ejendomskontoret, ved tvivl om korrekt vedligehold. Misligholdelse vil blive vurderet ved salg.

Udsmidning af vand el. andet fra tagterrasse eller altan er naturligvis ikke tilladt. Tørring af tøj er tilladt såfremt det ikke overstiger rækværket.

Såfremt man ønsker vindafskærmning, skal dette være med sejldug i AST-grønt. Ejendomskontoret er behjælpelig med indkøb af dug i korrekt kvalitet, størrelse og farve. Såfremt vindafskærmningen ikke holdes i forsvarlig stand, kan den forlanges nedtaget.

Det er tilladt at opsætte altankasser, såfremt de monteres, så de ikke kan falde ned.

Særligt gældende for tagterrasse:

Grilning på tagterrasse er tilladt.

Lys på tagterrassen skal ske under fornøden hensyntagen til øvrige beboere.

Såfremt man ønsker at opsætte en markise på tagterrassen, skal disse være AST-grønne. Ejendomsinspektøren er behjælpelig med information om dette.

Særligt gældende for altaner:

Grilning på altaner er ikke tilladt, da osen fra grillen vil genere de omkringboende.

Det er ikke tilladt at montere paraboler, markiser, foderbræt el. lign. på altanen.

Pkt. 4.23. Rygning og cigaretaffald

Ved rygning i gårdene bedes man benytte de opstillede askebægre til både aske og bortskaffelse af cigaretskodder.

Askning og udsmid af cigaretskodder er naturligvis ikke tilladt ud af vinduerne.

Hvis gæster til en beboer eller beboere henvises til at ryge udenfor hovedtrapperne, er vedkommende beboer ansvarlig for at forsyne rygerne med et egnet askebæger, samt sikre at aske eller andet cigaretaffald ikke efterlades efter endt rygning.

Husorden pkt. 4.20 bliver herefter pkt. 4.19 og pkt. 4.21 til 4.20 og så fremdeles.

Tune Øst-Jacobsen: oplyste om baggrunden for forslag om ændring samt indføjelser af nyt husordenspunkt.

Til ændringsforslaget var der følgende spørgsmål:

Flere andelshavere: kommenterede punkt 4.10 omkring gårdarealer, herunder brugen af ”terrasser langs murene”, ansvar, benyttelse af andres havemøbler, fordel for andelshavere med stueejlighed fremfor øvrige andelshavere. Andelshaver opfordrede til, at der blev nedsat udvalg, der kigger på punktet.

Anett Stær Nielsen: ønskede oplyst, hvilke arrangementer der henvises til i pkt. 4.11 og hvordan ansøgning sker.

Tune Øst: oplyste, at alle gårdfester/arrangementer skal anmeldes, hvis disse arrangementer kan genere eller berøre øvrige andelshavere. Større arrangementer, hvis der opstilles telt eller er levende musik skal der søges om tilladelse til.

Kai Bovien: kommenterede husordens ordvalg generelt, og mener, at husordens pkt. 4.10 er ugyldigt formuleret, idet der både kan stemmes ja og nej til punktet. Kai Bovien opfordrer til, at udvalg nedsættes for udformning af bedre husorden. Kai Bovien ønskede oplyst baggrund for ændring af husordenen.

Rie Kornum: oplyste, at kun husordens pkt. 4.10 foresloges ændret f.s.v.a. at ”terrasseområderne” også medgår.

Esben Riis: roste bestyrelsen for ændringsforslaget. Ændringsforslaget råder bod på mange uklarheder i husordenen. Esben mener ikke, punktet omkring ventilation hører hjemme i husordenen.

Anne Kathrine Henriksen: oplyste, at man eventuelt kunne flytte punktet omkring ventilation (pkt. 4.8) til husordens pkt. 3.11 (ombygning generelt).

Ole Fischer opfordrede til, at der blev stemt om husordningsforslaget dog undtaget pkt. 4.10.

- Skriftlig afstemning først om husorden pkt. 4.8, 4.11, 4.18 og 4.23 blev først gennemført med følgende resultat:

98 ja
8 nej
1 blank
2 ugyldige

Forslaget var dermed **vedtaget** (afgivet 109 stemmer, men kun 106 stemmeberettiget til stede, det ændrer dog ikke resultatet).

- Skriftlig afstemning om husorden pkt. 4.10 blev derefter gennemført med følgende resultat:

70 ja
25 nej
3 blanke
1 ugyldig

Forslaget var dermed **vedtaget**.

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

- a) Forslag fra Ulrik Blom, Eduart Kugja og Sallie Meyrowitsch om ændring af gældende vedtægt § 3:

Nyt § 3.2.:

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på hvorefter afregning finder sted som anført i § 10.B.4.

Og som konsekvens af mulig vedtagelse af nævnte:

Hidtidig § 3.2. ændres til § 3.3.

Ulrik Blom: oplyste, at forslaget er stillet, fordi en vedtægtsændring som nævnt kan give mulighed for at opnå lavere forrentet lån i Handelsbanken. Ulrik Blom oplyste, at Danske Ejendomsadministratorer anbefaler, at paragraffen indføres i andelsboligforeningers vedtægter.

Uffe Duva: oplyste, at administrator har formuleret ordlyd i paragraffen, således at ændringen kræver mindst mulig ændring i gældende vedtægt. Uffe oplyste, at administrator på foranledning af bestyrelsen har kontaktet et antal banker omkring bankernes syn på en ændring af ordlyd i vedtægterne som nævnt ovenfor. De banker, der har besvaret henvendelsen tillægger det isoleret set ingen betydning om vedtægterne tilrettes som anført. Handelsbanken har ikke besvaret administrators henvendelse. På nævnte baggrund har bestyrelsen ikke foreslået ændring af vedtægterne. Efter bestyrelsens modtagelse af forslag fra Ulrik Blom, Eduart Kugja og Salli Meyrowitsch har bestyrelsen kontaktet Handelsbanken, der bekræfter, at banken ved en vedtægtsændring som anført har mulighed for at bevilge billigere lån. Bestyrelsen ser ingen ulemper i en vedtægtsændring for foreningen og andelshavere og anbefaler at der stemmes ja til forslaget.

Grethe Krogh: udtrykte, at være urolig over forslaget, man hører om foreninger, der bliver ”bondefanget”.

Ole Fischer: oplyste, at den omtalte bekymring ikke har relevans. En vedtægtsændring som anført ovenfor kan være medvirkende til, at den enkelte andelshaver kan opnå lavere forrentet lån i Handelsbanken, der er ikke tale om fælleslån. Ole Fischer forklarede endvidere formålet med vedtægtsændringen.

- Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

100 ja
2 nej
1 blank

Forslaget var dermed **foreløbig vedtaget**. (Forslaget kan først endeligt vedtages med kvalificeret flertal på en efterfølgende generalforsamling).

b) Forslag fra Lykke Hansen

Forslag om nye døre til lejlighederne i st., 1. og 2. sal, således at alle lejligheder har samme dør som 3. sals lejlighederne.

Lykke Hansen: oplyste om fordele ved udskiftning af dørene, der vil minimere lysindfald, bevirke bedre isolering, sikrere døre vil formentlig bevirke fald i forsikringspræmie, varmeregnskab vil falde, bedre brandsikkerhed, indbrud, lugt- og støjgener vil mindskes. Omkostning ca. 5 millioner, men som tiderne er bør udgiften kunne minimeres. Lykke Hansen ytrede ønske om, at medvirke under forhandling med leverandør.

Uffe Duva: oplyste, at der i de kommende år er projekter så som udskiftning af nøglesystem, der med fordel kan ske samtidig med udskiftning af døre. Bestyrelsen synes det er et fornuftigt forslag, der skal undersøges inden for en overskuelig årrække men ikke p.t.

Lisbeth van Deurs: syntes, forslaget er godt. Lisbeth van Deurs forespurgte til, hvorvidt man for egen regning må udskifte døre, hvis forslaget ikke vedtages?

Uffe Duva: oplyste, at andelshaver gerne må udskifte døre/låse for egen regning. Uffe Duva anbefalede at isætte tætningslister, listerne bevirker, at træk og lysindfald undgås.

Anne Kathrine Henriksen: anbefalede, at der stemmes for, at bestyrelsen går videre med forslaget.

Lykke Hansen: bad om afstemning på forslag.

Peter Hedegaard: ønskede oplyst, hvorvidt forslagsstiller har undersøgt, hvor meget støjen dæmpes ved isætning af nye døre. Peter Hedegaard opfordrede til, at såfremt der sker udskiftning af døre, at alle døre udskiftes til samme type/farve dør.

Peter Hallberg: oplyste, at forslaget kræver en del undersøgelse, herunder hvorvidt der må ske udskiftning af døre? Peter Hallberg ønskede, at forslaget blev trukket tilbage, på baggrund af bestyrelsens tilkendegivelse om, at bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget.

Lykke Hansen: oplyste, at bestyrelsen ønsker ensretning i foreningen og derfor skal døre selvfølgelig også være ens.

- Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

46 nej

44 ja
6 blank
3 ugyldige

Forslaget var dermed faldet.

c) Forslag fra Line Wedfall
Ændringsforslag til husorden pkt. 4.12.

Det er tilladt at holde 1 stk. hund pr. lejlighed under forudsætning af bestyrelsens godkendelse af den enkelte hund. Hunden skal være i overensstemmelse med dansk lov om hundehold lov nr. 717 af 25/02/2010. Hunden må ikke komme i gården og må ikke være til gene for naboer.

Line Wedfall: oplyste, at lignende forslag er rejst tidligere, men at forslaget nu er mere specifikt. Line Wedfall undrede sig over, at der ikke er forbud mod andre husdyr. Andre andelsboligforeninger har skærpede krav omkring hundens adfærd.

Peter Hedegaard: oplyste, at han har valgt bopæl i foreningen p.g.a. bestemmelse om, at hundehold ikke er tilladt. Peter Hedegaard anbefalede, at der stemmes nej til forslaget.

Uffe Duva: bestyrelsen anbefaler, at der stemmes nej til forslaget. Bestyrelsen ser det som et problem, at bestyrelsen skal godkende hunden.

Susanne Foldager: oplyste, at en hund på Aggersvoldvej generer alle omkringboende.

Larsen, Sa, 27: oplyste, at hvis en ”besøgshund” kan godkendes af bestyrelsen, kan en ”blivende hund” vel også godkendes?

Bjarne Jensen: oplyste, at hvis forslaget først bliver vedtaget, vil det være svært at afskaffe anskaffede hunde igen.

Kamilla Madsen: oplyste, at hvis forholdene var til at holde hund, synes hun forslaget var godt. Camilla mener, at hvis man ønsker hund, bør man bo, hvor forholdene er hertil.

Ole Fischer: ønskede ikke at blande sig i diskussionen, men oplyste, at foreningen har undgået mange naboproblemer p.g.a. forbud mod hundehold. Ole Fischer oplyste om eget kendskab til andre foreninger med hundeproblemer.

Bjarne Petersen: kunne oplyse, at det tidligere har været tilladt at have hund i foreningen. Året efter vedtagelsen af hundehold blev forslaget nedstemt. Problemet var, at mange andelshavere i det forgangne år havde anskaffet sig hund, som ikke kunne fjernes. Foreningen "led med hunde" i 10-12 år.

Peter Hallberg: oplyste, at bestyrelsen ikke skal godkende, hvilke type hund der passes, men kun godkender muligheden for at passe en hund.

- Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

78 nej
21 ja
2 blank
1 ugyldig

Forslaget var dermed **faldet**.

5. Valg af bestyrelsen

a) Valg af formand

Peter Hallberg afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg.

Peter Hallberg blev **genvalgt** med akklamation.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Charlotte Blunch og **Rie Kornum** afgik efter tur og var begge villige til at modtage genvalg for henholdsvis 2 år og 1 år.

Charlotte Blunch og **Rie Kornum** blev **genvalgt** med akklamation.

Tina Milton afgik og modtog ikke genvalg.

Peter Hallberg: takkede Tina Milton for godt samarbejde i bestyrelsen.

Tina Milton: takkede for godt samarbejde i bestyrelsen på trods af en kaotisk start. Tina Milton udtrykte stor tillid til bestyrelsen.

Peter Hallberg: meddelte, at bestyrelsen foreslår Tune Øst-Jacobsen som nyt bestyrelsesmedlem for de næste 2 år.

Tune Øst-Jacobsen blev **valgt** med akklamation.

c) Valg af suppleant:

Tune Øst-Jacobsen afgår efter tur.

Peter Hallberg: meddelte, at bestyrelsen foreslår som ny suppleant Berit Madsen

Berit Madsen blev **valgt** med akklamation.

6. Valg af revisor.

TT Revision foresloges genvalgt.

TT Revision blev **genvalgt** med akklamation.

7. Bestyrelseshonorar for 2013

Foreslås uændret.

Forslaget blev **vedtaget** med akklamation.

8. Eventuelt:

Anne Kathrine Henriksen: opfordrede til etablering af udvalg vedrørende ”gråzone” i gård.

Anne Kathrine Henriksen forespurgte til, hvad bestyrelsen har gjort omkring sidste års forslag på generalforsamlingen til skift af administrator.

Uffe Duva: oplyste, at bestyrelsen har fået udfærdiget skriftlig administratoraftale i det forgangne år. Aftalen er baseret på standardaftale fra ABF. Bestyrelsen har ikke arbejdet videre med et administratorkifte, da forslaget blev nedstemt på generalforsamlingen sidste år.

Uffe medgav, at det var en god ide med nedsættelse af udvalg omkring ”gråzone” i gården.

Lisbeth van Deurs: opfordrede til, at udvalg nedsættes omkring cykler i gården. Lisbeth van Deurs mener ikke det er optimalt det arbejde tidligere udvalg har udført. Lisbeth van Deurs deltager gerne i udvalg.

Anne Kathrine Henriksen: oplyste, at hun deltog i cykeludvalget. Anne Kathrine oplyste, at udvalget besøgte naboforeningen Solbjerg for en snak omkring cykler. Solbjerg har etableret indtil flere cykelskure dog uden bedre resultat. Anne Kathrine mener ikke cykelskure er løsningen.

Mai, To 23: ønskede oplyst, hvor cyklerne skal placeres? I kælderen er der ikke plads til opbevaring. Mai meldte sig til udvalg omkring gråzone/gårdmiljø.

Tina Hansen: meldte sig til udvalg omkring gårdareal.

Anne Kathrine Henriksen: meldte sig til udvalget omkring gårdareal.

Peter Hedegaard: meldt sig ligeledes til gårdudvalget.

Peter Hallberg: oplyste, at da tagprojekt blev gennemført og kælderrum etableret indgik i bestyrelsens overvejelser, at kælderrum ved sammenlagte lejligheder kunne nedlægges og cykelparkering etableres eller de ekstra kælderrum kunne udlejes til andelshavere der ønsker ekstra kælderrumsareal. Nævnte information kan måske bruges til inspiration for udvalget.

Ole Fischer: anbefalede, at andelshavere, der har meldt sig til diverse udvalg henvender sig på ejendomskontoret så bestyrelse og ejendomsinspektør er klar over, hvem der ønsker at deltage.

Grethe Krogh: anbefaler, at der en gang årligt sker oprydning af cykler og barnevogne. Grethe Krogh opfordrede til, at andelshavere fjerner tøj fra tørresnore når tøjet er tørt.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg
den 18/4 2013

som dirigent:
Ole Fischer

