

REFERAT

af

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

År 2011, den 13. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrehjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 441 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 79 andelshavere (heraf 16 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Frank Hansen** 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: Martin Andreassen og Pia Torp.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning

Frank Hansen aflagde følgende:

Årsberetning:

Generelt

Altaner

En af de mere krævende opgaver i året der er gået, har været opsætning af altanerne og efterfølgende håndtering af en intens henvendelsesstrøm fra en række af beboerne. Bestyrelsen – og i særdeleshed Anders Zitawi – har i fællesskab med de berørte beboere bestræbt sig på at finde løsninger på altanproblemerne så alle blev tilfredse. En særlig tak til Anders for hans store arbejde i den forbindelse.

Ny inspektør

AST's inspektør gennem mere end 20 år, Poul Rasmussen har valgt at træde tilbage og gå på pension. En stor tak til Poul for hans mange år i AST.

Bestyrelsen indrykkede en stillingsannonce på jobindex.dk tilbage i november 2010. Antallet af ansøgninger viste sig at være noget højere end vi umiddelbart havde forventet... Efter at have gennemlæst de 108 indkomne ansøgninger, og haft 4 til samtale, fik vi ansat Michael Olsen pr. 1. marts i år. En stor tak til Lars for hans store andel af dette arbejde!

Sne

Vanen tro blev vi i vinter begavet fra oven, og vores gårdmænd har endnu engang måtte kæmpe med sneen gennem længere perioder. En stor tak til Brian og Torben for deres store indsats.

Vedligehold

Vores nye inspektør Michael er i fuld gang med at danne sig et overblik, så vi ved hvor, der skal fokuseres vedligeholdelsesmæssigt i årene fremover. Michael har rigtig mange gode ideer og vi implementerer dem løbende. Dette vil på sigt reducere behovet for eksterne håndværkere. Michael, og det øvrige personale, er i stand til selv at varetage mange af de mindre opgaver, hvor der tidligere er brugt eksterne håndværkere.

AST skiftede i starten af 2010 VVS firma til H&J VVS. Vi har været godt tilfredse med deres arbejde. Det var efter bestyrelsens vurdering den rigtige beslutning der blev truffet. Det er samme firma, som har forestået altanrenoveringen af 2 af de 3 hjørneterrasser ud mod krydset Annebergvej/Sandbygårdvej. Renoveringen af den sidste terrasse i Torbenfeldthus startes op i nær fremtid – stadig med H&J VVS som entreprenør. Hermed skulle vi gerne have elimineret kilden til fugtproblemerne i de underliggende lejligheder mange år ud i fremtiden.

Københavns kommune orienterede i foråret 2010 AST, og de omkringliggende foreninger om, at kommunen ville renovere Næsbyholmvej og Torbenfeldtvej. Næsbyholmvej mellem Bellahøjvej og Håbets Alle. Torbenfeldtvej mellem Næsbyholmvej og Brønshøjvej. AST's andel af udgifterne til renovering af Næsbyholmvej udgør omkring 5% og knap 40% for Torbenfeldtvej. Grundejerforeningen Godthåb tog initiativ til en arbejdsgruppe bestående af ejerforeningen Aggersvoldhus, AST og dem selv naturligvis. Denne gruppe har, med den nødvendige faglige bistand udefra, selv udarbejdet et renoveringsprojekt for Torbenfeldtvej. Det anslås, at vi samlet set har sparet adskillige 100.000 kroner sammenlignet med den pris Københavns kommune entrerede med.

AST er ikke inviteret med i nogen tilsvarende gruppe for Næsbyholmvej-renoveringen. Mig bekendt eksisterer der heller ikke en sådan. Bestyrelsen har vurderet, at en arbejdsgruppe for Næsbyholmvej-renoveringen ikke ville være indsatsen værd. Dels ville der være minimum 6 forskellige foreninger der skulle høres og dels er AST's andel kun 5%. Når man kigger på fremdriften på Næsbyholmvej i dag, kunne man måske godt have ønsket sig, at vi havde haft en finger med i projektet. For, som man ved selvsyn kan erfare, vil det jo være en overdrivelse, hvis man syntes, at det går specielt hurtigt fremad med istandsættelsen!

Hvad Renoveringen af Torbenfeldtvej angår, så forventes den at starte omkring 1. maj. Beboerne må indstille sig på, at der næppe bliver mulighed for parkering på Torbenfeldtvej mens arbejdet står på. Arbejdet forventes at tage 1 måned.

Vi har tilbagevendende problemer med skadedyr, fugt og skimmelsvamp. Der bliver løbende taget hånd om dette. Hvis beboere observerer skadedyr skal AST kontaktes herom.

Vaskekældre

Erik Wodstrup har i samarbejde med Poul Rasmussen gennemgået alle vaskekældre. Alle maskiner har fået navneskilt og alle betaler nu for de enheder de har stående i en vaskekælder. En stor tak til Erik Wodstrup og Poul for det store arbejde der er udført.

Forsikring

Hvad forsikringer angår kan jeg orientere om, at på nær sundhedsforsikring, har vi flyttet alle vores forsikringer fra Codan til Top Danmark. Resultatet er blevet både bedre og billigere forsikringer.

Cykler, Barnevogne og andre private effekter

Vi rydder op i kældrene og vi startede i Anneberghus. Bestyrelsen har løbende informeret om dette via nyhedsbreve – senest i februar. Denne oprydning pågår løbende. Lad mig i den forbindelse benytte lejligheden til, at appellere til andelshaverne om at fjerne alle langtidsparkerede effekter fra kældrene

og opgangene. Det vil hjælpe personalet så de ikke har så stort et arbejde med at rydde op efter beboerne – hvilket i øvrigt slet ikke er deres opgave!

I forlængelse af sidste ordinære generalforsamling blev der nedsat et cykeludvalg med Anne Kathrine Henriksen i spidsen. Cykeludvalget har lavet et stort stykke arbejde i året der er gået, og jeg vil gerne sige tak til Anne Kathrine, og de øvrige medlemmer i dette udvalg, for deres store arbejde. Anne Kathrine vil senere i aften give en status for udvalget arbejde.

Håndbogen 5. udgave

Vi har rettet håndbogen så den modsvarer AST med færdige taglejligheder samt altaner. Her skal der lyde en særlig tak til Lars som har forestået meget af arbejdet omkring udarbejdelse af den nye håndbog.

Den nye håndbog blev runddelt tidligere på året.

Personale

Den oprindelige plan var, at der skulle afholdes reception for Poul fredag den 15/4. Poul er desværre sygemeldt, og vi har været nød til at udskyde receptionen. Vi forventer at receptionen afholdes fredag den 29. april. Der vil blive orienteret om receptionen via opslagstavlerne i opgangene.

Økonomi

AST har i 2010 modtaget købesummer fra solgte taglejligheder på i alt ca. 11,5 mio. kr. Samtidig er der over året foretaget afdrag på hhv. realkreditgæld samt byggelån på i alt ca. 12,2 mio. kr.

Vi har endnu 2 usolgte taglejligheder til en samlet værdi på ca. 2,6 mio. kr. Lejlighederne er sat til salg på nettet, og bestyrelsen har netop indledt fornyede salgsbestræbelser med annoncering via nettet.

Ultimo 2010 har vi netto et likvidt indestående på ca. 3 mio. kr., som ved lejlighed påtænkes anvendt til indfrielse af yderligere gæld, når det er endeligt afklaret hvor stort et beløb vi skal lade forblive likvidt til brug for driften, køb af traktor samt genoprettelsesarbejder. Den samlede resterende realkreditgæld i foreningen udgør ultimo 2010 ca. 23,7 mio. kr. Den offentlige vurdering for hele AST lyder på næsten en halv milliard. Så en gæld på godt 20 millioner kroner er særdeles lavt.

Bestyrelsens forventning er, at de sidste 2 taglejligheder sælges i 2011, og at realkreditgælden nedbringes til i alt ca. 20 mio. kr.

Udviklingen i indtægter og udgifter er som forventet - bortset fra en lille stigning på indtægter fra vaskeskældrene efter at alle maskiner er blevet registreret korrekt.

Bestyrelsen forsøgte i 2010 at omlægge vores 5% realkreditlån til et 4% fastforrentet obligationslån, og havde et særdeles gunstigt tilbud liggende - men var nødsaget til at afvente resultatet af en ekstraordinær generalforsamling, inden lånet kunne omlægges.

Desværre nåede kursen at stige væsentligt i mellemprioriden, hvorfor vi gik glip af den fordelagtige mulighed for at omlægge lånet. Bl.a. derfor ønskede bestyrelsen fremadrettet at få tilføjet i vedtægterne, at bestyrelsen har bemyndigelse til at foretage sådan fordelagtige omlægninger uden særskilt tilladelse fra Generalforsamlingen.

Ejendomsvurderingerne er i 2010 fastholdt på 2008 niveau, hvilket bevirker, at andele i AST er underlagt ca. samme maks. pris som sidste år.

Bestyrelsen forventer i år at anvende ca. 900 t.kr. på maling af vinduerne i Anneberghus, som er den sidste karre i denne omgang vinduesmaling. Vi forventer, at udføre vedligeholdelses- og genopretningsarbejder for ca. 2.250.000 kr. Herudover er budgetteret med 950.000 kr. til den løbende drift.

Bestyrelsen anbefaler, at huslejen igen i år fastholdes uændret, da der ikke umiddelbart er tegn på, at udgifterne vil overstige indtægterne med mere, end hvad kan finansieres via foreningens indestående.

Afsluttende bemærkninger

Til sidst vil jeg gerne sige tak til alle dem der yder et frivilligt stykke arbejde for AST. Bl.a. er der i øjeblikket adskillige beboere der arbejder på at få skiftet redskaber m.m. på legepladserne i Torbenfeldthus og i Sandbygård.

Tak til Personalet, administrator, revisor og bestyrelsen for året der er gået.

Til formandens beretning var der bl.a. følgende spørgsmål.

Andelshaver: ønskede oplyst, gældende regler for parkering af cykler og barnevogne

Frank Hansen: oplyste, at cykler og barnevogne, der ikke benyttes skal fjernes.

Peter Hallberg: stillede spørgsmål ved, at personalet fremover skal udføre småreparationer. **Peter Hallberg** meddelte, at den tidligere bestyrelse har brugt mange år på at rette op på dårligt udført arbejde af ikke autoriserede håndværkere i foreningen.

Frank Hansen: oplyste, at bestyrelsen primært vil anvende ny ejendomsinspektør til udførelse af småreparationer i AST. Ejendomsinspektør Michael Olsen har fra tidligere job hos Solbjerg udført lignende arbejdsopgaver uden problemer.

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

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2010 med balance pr. 31/12 2010 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2011 samt godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2010.

Statsaut. revisor Torben Madsen gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2010: kr. 1.943.412,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.469.645,00 samt genopretningsarbejder for kr. 3.003.382,00.

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 1.759.556,00, heri medregnet også renteudgift på i efteråret 2009 optaget realkreditlån (for indfrielse af byggelån hos Danske Bank hidtil regnskabsført under tagsagen).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2010 nom. kr. 23.667.084,00 imod ultimo 2009 kr. 32.173.257,00. –

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2009 kr. 69.127.529,00 til ultimo 2010 kr. 82.597.980,00 inkl. foreslået overført årsoverskud 2010 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2010 kr. 3.610.813,00

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2010** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	11.882,31
Ved kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	11.889,06

Torben Madsen: gennemgik også det regnskab vedhæftede **likviditetsbudget for 2011**,

herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme i alt kr. 2.374.000,00 herfor.

Løbende drift i 2011: indeholdt i budgettet med kr. 950.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2011 indeholdt i budgettet med kr. 775.000,00. – Samlet viser budgettet forventet kasseunderskud kr. – 48.000,00

Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Efter gennemgang af regnskabet for 2010 samt budget 2011 var der bl.a. følgende spørgsmål:

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorfor der ikke er anvendt regnskabsmodel som anbefalet af brancheforeningen.

Torben Madsen: oplyste, at Erhvervs & Selskabsstyrelsen har udgivet vejledning for udfærdigelse af regnskaber for andelsboligforeninger. Hvis den omtalte regnskabsmodel anvendes, skal foreningens ejendom i regnskabet opgives til dagsværdi, hvilket betyder at der skal foretages vurdering af ejendommen af valuar. Det vil påføre AST omkostninger. Revisor drøfter muligheden med AST's bestyrelse.

Andelshaver: havde spørgsmål til, hvorvidt altansagen medgår i den samlede offentlige vurdering af AST's ejendomme?

Ole Fischer: oplyste, at altanprojektet ikke var afsluttet ved det offentliges vurdering af AST's ejendomme og værdien er derfor ikke en del af vurderingen. I det omfang en senere offentlig vurdering påvirkes af altanprojektet vil værdien heraf - i lighed med etableringsværdi for 3. sals boliger - blive fradraget i vurderingsprisen forinden andelsværdi pr. m² beregnes, idet altanprojektet er betalt af de andelshavere, der har ønsket altan.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvor tit der lånekonverteres, og hvorfor der ikke konverteres til lån med lavere løbetid, så det passer bedre med tidspunkt for ønske om konvertering.

Ole Fischer oplyste, at lånekonvertering er sket til kurs meget tæt på kurs 100, det har været billigst mulig måde at optage/konvertere lånene på. Foreningen konverterer kun lån, når det er til økonomisk fordel for foreningen.

Andelshaver ønskede oplyst, hvilken betydning det har for andelshaverne, hvis der skiftes fra nuværende offentlig vurdering til valuar vurdering?

Torben Madsen: oplyste, at hvis valuar vurderer AST's ejendom højere end den offentlige vurdering vil andelskronen stige. **Torben Madsen** gjorde opmærksom på, at en stigning i andelskronen kan være irrelevant, hvis andelen p.g.a. markedssituationen alligevel ikke vil kunne sælges til den højere værdi. I sådant tilfælde kan vurderingsomkostning til valuar være nødvendig udgift for AST.

Ole Fischer: oplyste, at AST tidligere har benyttet valuarvurdering. Lejlighederne kan p.t. ikke sælges til værdi højere end nuværende vurdering. Der opnås p.t. som markedssituationen er usikkert niveau ved benyttelse af valuarvurdering.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvad punktet øvrige tilgodehavender på kr. 506.000,00 i regnskabet dækker over? Sidste års regnskab udviste ikke denne post.

Torben Madsen: oplyste, at AST i 2010 har skiftet forsikringsselskab. AST har forudbetalt præmie til gode fra gammelt selskab, der udbetales i 2011. Herudover har AST tilgodehavende hos Copy-dan og nye regler omkring lønsumsafgift gør ligeledes, at foreningen har tilgodehavende her.

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

3. Forslag fra bestyrelsen.

a) køb af funktionærbolig.

Bestyrelsen bemyndiges til at købe en lejlighed, der sættes til salg i foreningen. Lejligheden skal i givet fald købes til gunstig pris. Lejligheden må ikke være over 100 m².

Lejligheden skal herefter lejes ud til ejendomsinspektøren eller anden AST-ansat, der således får bopæl i AST.

Anders Zitawi: oplyste, at foreningens nye ejendomsinspektør har ytret ønske om, at bo i AST. Zitawi oplyste om fordele og ulemper forbundet hermed herunder, at ejendomsinspektøren hurtigt vil kunne være tilstede, hvis der er behov herfor, eksempelvis ved snefald. Som ulempe nævnte Zitawi den forbundne investering for foreningen. Zitawi nævnte, at en betingelse er det, at lejligheden er billig så der måske kan være mulighed for, at sælge dyrere, når lejligheden ikke skal anvendes til formålet længere.

Willy Adolfsson: ønskede oplyst, hvorvidt det er lovligt at lave andelslejligheder om til lejeboliger?

Andelshaver: opfordrede til, at man tænker meget over forslaget, forinden man foretager sig noget overilet.

Anders Zitawi: oplyste, at der ikke er noget i vejen for, at AST køber yderligere 1 andelslejlighed til udleje. Anders Zitawi oplyste, at bestyrelsens synspunkter er fremlagt objektivt og at det herefter er generalforsamlingens beslutning, hvad der fremadrettet skal ske.

Ole Fischer: oplyste, at der intet er til hinder for, at AST kan købe lejlighed med henblik på, at lejligheden bliver funktionærbolig.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvilken fordel der er i at have inspektør boende i foreningen. Der har aldrig været brug for at hidkalde tidligere inspektør udenfor normal arbejdstid.

Erik Wodstrup: oplyste, at han ikke synes det er en god idé, hvis ejendomsinspektør er andelshaver og samtidig ansat i foreningen, det vil kunne give problemer ved løndiskussioner. Erik Wodstrup anbefaler, at ejendomsinspektør bliver lejer.

Andelshaver: oplyste, at det tidligere er vedtaget, at andelshaver ikke må være ansat i foreningen.

Andelshaver ønskede oplyst, hvilken økonomisk betydning det har for foreningen, at købe lejlighed til udleje?

Anders Zitawi: Oplyste, at renteudgift på lån udgør ca. 25.000,00 årligt (hvilket svarer til kr. 5,00 pr. måned pr. andelshaver) ved køb af lejlighed til kr. 500.000,00. Øvrige udgifter på lejligheden skal betales af ejendomsinspektør via indbetaling af månedlig leje.

Andelshaver: foreslog, at huslejen er af en sådan størrelse, at alle udgifter herunder renteudgifter på lån dækkes.

Ole Fischer: oplyste, at der ifølge Boligreguleringsloven er regler om, hvad der maks. må opkræves af

leje.

Anders Zitawi: oplyste, at generalforsamlingen skal tage stilling til fordele og ulemper ved køb af lejlighed til ejendomsinspektør.

Andelshaver: oplyste, at der også skal tages stilling til vedligeholdelse af lejligheden.

John Strands Petersson: forespurgte til, om det er undersøgt hvorvidt anden gårdmand i AST ønsker bolig i AST?

Anders Zitawi: oplyste, at forslaget er opstået på baggrund af forespørgsel fra ejendomsinspektør. Gårdmand er ikke forespurgt.

John Strands Petersson: opfordrede til, at der etableres helhedsplan for personalet.

Andelshaver: synes, 1 funktionærbolig i foreningen er rigeligt.

Lars Krogh: oplyste, at der ikke er tale om, at ejendomsinspektør skal kunne bebo lejligheden i al evighed. Lejeforholdet er jobbestemt.

Søren Keller Larsen: oplyste, at han er imod, at foreningen skal være udlejningsejendom.

Andelshaver: ønskede oplyst, muligheden for etablering af vedligeholdelseskonto, således at der løbende spares op til vedligeholdelse.

Ole Fischer: oplyste, at der årligt kan indsættes ca. kr. 36,00 pr. m² til vedligeholdelseskonto.

Tune Øst Jacobsen: ønskede fordele ved et eventuelt lejlighedskøb uddybet.

Anders Zitawi: oplyste, at bestyrelsen forestiller sig, at det er en fordel, at inspektør bor i foreningen.

Andelshaver: oplyste, at have boet i anden andelsboligforening tidligere, hvor ansat boede i foreningen. Her var nærheden en fordel, som blev brugt et par gange. Ulempen var, at det var svært at skelne fritid/arbejdstid.

Anders Zitawi: oplyste, at ejendomsinspektør har tilkendegivet, at det på tidligere arbejdsplads har været positivt, at have bolig i foreningen.

Andelshaver: meddelte, at hun synes det handler om værdier frem for økonomi.

Andelshaver: synes, at en yderligere udgift på kr. 25.000,00 årligt er ubetydelig set i forhold til en samlet årlig lønudgift på kr. 1.100.000,00.

Anders Zitawi: beklagede, at ejendomsinspektøren overhørte den megen omtale om forslaget.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

43 nej
35 ja
2 blank

Forslaget er dermed **ikke vedtaget** (afgivet 80 stemmer, men kun 79 stemmeberettiget til stede, det ændrer dog ikke resultatet).

b) Forhøjelse af div. afgifter.

Pr. 1. juli 2011 forhøjes alle gældende tillæg til boligafgiften (som ikke beregnes som boligafgiften pr. m²) med 15 % (dog forhøjes kabel-tv/copydan-tillæg ikke).

Anders Zitawi: meddelte, at forslaget er stillet, fordi bestyrelsen mener afgifterne er for lave. Afgifterne er ikke steget siden 2004, hvor en 2 % stigning blev gennemført. Lejestandplads og strøm ved tørretumbler og vaskemaskine er meget lille.

Frank Hansen: oplæste forslag fra andelshaver, der anbefaler, at der stemmes nej til forslag omkring forhøjelse af afgift på vaskemaskine og tørretumbler. Andelshaver mener, der betales afgift, der fuldt ud dækker strømforbrug og mere til. Andelshaver kom med eksempel/udregning herpå.

Anders Zitawi: oplyste, at opkrævning af afgift for vaskemaskine ikke kun udgør strømforbrug men også leje af standplads.

Andelshaver: oplyste, at der ved etablering af vaskeplads betales gebyr på kr. 500,00. Dette gebyr dækker vel standsplads?

Frank Hansen: oplyste, at gebyr på kr. 500,00 dækker installationsafgift til vand og hane.

Andelshaver: mente, at det er urimeligt der opkræves afgift for standplads. Andelshavere, der har barnevogn placeret i kælder betaler ikke afgift herfor.

Andelshaver: synes, det er rimeligt afgiften justeres engang imellem.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

35 nej
39 ja
3 blank

Forslaget er dermed vedtaget.

4. Forslag fra foreningens medlemmer.
ingen forslag.

5. Valg af bestyrelsen

a) Valg af formand

Frank Hansen afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg.

Frank Hansen blev **genvalgt** med akklamation.

a) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Anders Zitawi og **Erik Wodstrup** afgik efter tur og var begge villige til at modtage genvalg

Lars Krogh-Brendstrup afgik da han fraflytter foreningen.

Gitte Nørgaard afgik og modtog ikke genvalg.

Frank Hansen: oplyste, at bestyrelsen anbefalede **Peter Grass** og **Tina Milton** til de 2 ledige bestyrelsesposter.

Peter Grass: oplyste at han bor Bellahøjvej 136 og har boet i foreningen siden 1984. **Peter** oplyste, at han er uddannet indenfor elektronikbranchen og at han p.t. beskæftiger sig meget med IT. **Peter** oplyste, at han ønsker at bruge sin IT-viden i.f.m. foreningens hjemmeside og gøre den mere tidssvarende.

Frank Hansen: oplyste, at **Tina Milton** desværre ikke kunne være tilstede under generalforsamlingen p.g.a. deltagelse på forsikringsseminar. **Frank Hansen** præsenterede **Tina Milton**. **Tina Milton** er 37 år, har boet Næsbyholmvej 11, 3. i ca. 1 år. **Tina Milton** arbejder i forsikringsbranchen. **Tina** ønsker, at påvirke arbejdet i foreningen og komme med gode ideer og stiller derfor op til bestyrelsen. **Tina Milton** har tidligere været bestyrelsesformand og kasserer i et kor.

Alle 4 opstillede emner til bestyrelsesmedlemmer blev **genvalgt/valgt** med akklamation.

c) Valg af suppleant:

Jonas Jensen afgik efter tur og modtog ikke genvalg.

Frank Hansen: oplyste, at bestyrelsen anbefalede **Kim Hansen** til den ledige post som suppleant.

Kim Hansen: oplyste at han sammen med familien bor Sandbygårdvej 21, 3. **Kim** arbejder til dagligt som advokat, beskæftiger sig hovedsageligt med andelsboligforeninger og er medlem af Danske Boligadvokater.

Kim Hansen blev **valgt** med akklamation.

Frank Hansen: takkede Lars, Jonas og Gitte for deres arbejde i foreningen.

6. Valg af revisor.

TT Revision foresloges genvalgt.

TT Revision blev **genvalgt** med akklamation.

7. Eventuelt:

Anne Kathrine: orienterede, omkring cykeludvalgets arbejde. Udvalget forventer, at arbejdet er færdigt til præsentation for bestyrelsen i maj - juni måned d.å. Udvalget har konstateret, at arbejdsopgaven ikke er let. Der er mange cykler og barnevogne i foreningen. Udvalget er kommet frem til nogle grundlæggende punkter:

- ikke optimalt at etablere flere skure i gårdene. Gårdmiljøet er unikt, det grønne og åbne miljø skal bibeholdes. Der bliver ikke overdækket skure i gårdene.
- barnevognskælderrum bibeholdes. Fordel med varme og aflåste rum.
- MC-parkering fjernes ikke, men pladsen begrænses.
- grundlæggende ønske om cykelfri gårde. Formålstjenligt med enkelte cykelstativer nær indgang/port. Enkelte cykelstativer rundt omkring i gårdene kan være en god idé, såfremt de placeres på steder, hvor andelshavere ikke generes og på steder, hvor der er tendens til ophobning af cykler. Flere cykelstativer mod vejen.
- ændre beboernes adfærd i relation til cykel- og barnevognsparkering ved skiltning og afmærkning.
- cykel- og barnevognsoprydning iværksættes. Det opfordres til, at cykler og/eller barnevogne, der ikke benyttes fjernes eller at man henvender sig på ejendomskontoret for oplysning om, hvor der er cykelopsamling. Barnevogne der ikke benyttes stilles til storskrald.

- der opfordres til, at gårde, kældre og andre fællesarealer holdes ryddelige og fremkommelige.
- der henstilles til, at hensyn til støj- og luftgener at motorcykler ikke opstartes i gårdene.

Willy Adolfsson: oplyste, at det på generalforsamling i 1993 blev vedtaget, at sammenlægning af lejligheder kunne finde sted, dog med klausul om, at sammenlægning af lejligheder kun kunne ske indtil et mindste tal af lejligheder. **Willy Adolfsson** ønskede, oplyst hvor mange lejligheder, der er sammenlagt i foreningen og hvor mange lejligheder der er tilbage.

Ole Fischer: oplyste, at før start af sammenlægning var registreret ca. 437 lejligheder. P.t. er flere lejligheder i foreningen. **Ole Fischer** vil undersøge emnet nærmere, således at nøjagtig orientering herom kan gives i nyhedsbrev.

Andelshaver: omtalte belysning i opgangene og havde lavet en regnestykke, hvoraf det fremgik, at foreningen årligt bruger kr. 3.600,00 pr. opgang til belysning. Samlet set ca. kr. 260.000,00. Andelshaver ønskede oplyst, hvorvidt bestyrelsen har overvejet opsætning af automatik/bevægelsessensorer?

John Strands Petersson: oplyste som tidligere bestyrelsesmedlem, at der tidligere er foretaget beregninger omkring belysning i kældre/opgange. I kældrene er sensorer. I trappeopgangene er lovkrav om, at man gennem dørspion skal kunne se hvem der befinder sig på trappeopgang, derfor skal der være lys. Endvidere skal der være flugtmulighed, d.v.s. lys når det er mørkt.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvad 15 % fremlejeafgift dækker over.

Ole Fischer: oplyste, at beløbet tilgår foreningen for håndtering af fremleje, udfærdigelse af fremlejeaftale samt, at lejligheden er beboet af lejer og ikke af andelshaver.

Anders Zitawi: oplyste, at bestyrelsen har diskuteret afgiften og rimeligheden af opkrævning heraf. **Anders Zitawi** oplyste, at man ved opkrævning af afgiften "holder" på andelshaverne og sikrer sig, at alle andelslejlighederne ikke udlejes til lejere, der måske ikke respekterer foreningens regler som andelshaverne gør.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg
den 29/5 2011

som dirigent

Ole Fischer

