

**Referat**  
**fra ordinær generalforsamling i**  
**A/B AST**

Andelsboligforeningen AST afholdte ordinær generalforsamling mandag d. 27. marts 2023 kl. 19.00 i Multisalen i Nørrebrohallen, Mimersgade 69, 2200 København N.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelsen af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse.
4. Forelæggelse af driftsbudget samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.
5. Forslag
6. Valg
  - a. Formand
  - b. Bestyrelse
  - c. Suppleant
7. Valg af revisor
8. Fastsættelse af bestyrelshonorar
9. Eventuelt

Andelsboligforeningens formand bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over bestyrelsen deltog revisor Torben Madsen fra TT Revision A/S, samt advokat og indehaver Kenneth Gudmundsson og foreningens daglige administrator Dan Dreisig fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

**Ad Pkt. 1 Valg af dirigent og referent**

---

Bestyrelsens foreslog Kenneth Gudmundsson som dirigent og Dan Dreisig som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 72 ud af samlet 435 andelshavere var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

## Ad Pkt. 2. Bestyrelsens beretning

---

Årets fokusområder har været:

- Projekter
- Optimering af fællesbelysningen
- APV
- Sikring af bygninger
- Brandgennemgang
- og de seneste dage har vi haft stor fokus på håndtering af asbest i kælderen.

Det har været et år med store beslutninger. Vi har udskudt en ekstraordinær generalforsamling for dernæst helt at aflyse på grund af høj inflation, energikrise og krigen i Ukraine. Den store tagbrand på Godthåbsvej og megen usikkerhed i samfundet i det hele taget prægede 2022. Alt dette har haft en afsmittede virkning på flere af vores beslutninger i AST.

Vi ville på nuværende tidspunkt gerne have været meget længere med det næste store projekt vedr. facaderenovering og udskiftning til nye træ/alu vinduer. Men byggeprisernes himmelflugt pga. den høje inflation og den generelle usikkerhed, gjorde, at vi måtte indse, at tiden talte i mod at starte projektet i efteråret 2022 som planlagt. Projektet er dog ikke lagt i skuffen og det har været godt med en tænkepause.

Hver gang vi sætter nye projekter i gang, lægger vi meget af arbejdet over på personalet, der skal håndtere projekterne samtidigt med den daglige drift af AST. Det kan være svært at nå det hele, men personalet gør det godt og stor ros fra bestyrelsen, skal lyde herfra.

### Altanrunde 4

Altanrunde 4 blev gennemført i 2022. Det har for første gang været et beboerstyret projekt. For de beboere, der har deltaget, har det givet erfaring med Altan.dk, som ikke er lette og danse med. Altanprojektet kom senere i gang og tog også længere tid end planlagt bl.a. pga. forsinket levering af altandøre.

Der har været udfordringer med manglende oprydning efter endt arbejdsdag og at håndværkerne ikke brugte støvsugning på deres maskiner, så vinduer blev dækket af byggestøv og dermed risiko for skader på de bevægelige dele og hængsler på vinduerne. Der har også være problemer med at få afhentet skrald, når kørepladerne blev lagt forkert.

Selv om projektet var beboerstyret, så har både personale og bestyrelse brugt utrolig meget tid på dette, da mange af udfordringerne alligevel landene på bestyrelsens bord, bl.a. fordi beboerne henvendte sig til bestyrelsen og ikke til det beboerstyrede Altanudvalg.

Desværre var der også nogle ret store og vidtrækkende beslutninger, der blev truffet uden, at bestyrelsen blev hørt. Det blev fx besluttet at rykke de nye altandøre længere ud mod facaden end de øvrige altandøre. Det giver et helt andet og uensartet udtryk af facaden på gårdsiden. Modsat tidligere, går kommunen ikke altid lige meget op i facadens udtryk på gårdsiden.

Et andet eksempel er to af de nye altaner, der ligger ved siden af hinanden, men er etableret lidt forskudt. Det er to eksempler på, at der kan være divergerende interesser mellem, hvad der er bedst for AST, og hvad der er bedst for den enkelte beboer.

### **Strømpeføring af aftrækskanaler**

I 2022 startede vi for alvor det lange og seje træk med at få strømpeforet samtlige aftrækskanaler i AST – vi bruger samme procedure, som da vi udskiftede faldstammer, vi tager et antal hvert år, afhængig af rådighedsbeløbet til vedligeholdelse og reovering.

De to første aftrækskanaler, der blev strømpeforet i AST, blev udført ovenfra og ned, men dem på Bellahøjvej er blevet udført nedefra og op, hvilket har betydet en reduktion i prisen, da håndværkerne ikke skal ind i alle 3. sals lejligheder. Alle opgange på Bellahøjvej er færdige og i 2023 fortsætter vi på Aggersvoldvej 2-6, rundt om hjørnet på Sandbygårdvej og op mod porten, så langt vi kan nå for det beløb der er afsat i år.

Der er ingen tvivl om, at strømpeføringen virker og giver tætte aftrækskanaler. Men der er en beboer på Bellahøjvej, der nu oplever mere trafikstøj end før strømpeføringen. En teori er, at de gamle, ru og utætte aftrækskanaler bedre var i stand til at absorbere trafikstøjen end den nye, tætte og glatte overflade. Dette vil blive undersøgt nærmere.

### **Belysning i trappeopgange og gården**

Med forsyningskrise og stigende elpriser, har vi i samråd med elektrikerens, forsøgt at optimere belysningen i trappeopgange og i gården. I trappeopgange har vi sat specielle lys- og bevægelsesfølsomme LED pærer op, så lyset på trappen ikke er tændt konstant, men kun tændt, der er nogle, der går på trappen. Holdbarheden er dog et problem, men vi er i løbende dialog med leverandøren for at finde en løsning.

Gårdbelysningen har også fået en opdatering med LED i alle lampestandere i gården, så vi kan spare på elregningen. I 2023 er det lagt i budget, at lampen over postkasserne laves om til LED. Lyset herfra skal også kunne oplyse området foran kælder døren.

Det er jo altid en balance; altså hvor mange penge skal man bruge på at opdatere belysningen i forhold til, hvor meget man kan spare.

Vi valgte fortsat at have lys i de tre flagstænger, men satte timer på, så ikke kun lyset, men også prisen, blev begrænset. Udgiften i de to jule måneder kunne derfor holdes nede på i alt ca. 450 kr. for de tre gårde.

### **El-ladestandere**

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at etablere to el-ladestandere med 4 udtag til el-biler på Torbenfeldtvej - med tilskud fra kommunen. Det har været et skridt frem og to tilbage, da mange ting skal en tur forbi kommunens godkendelsesinstanser, før man kan komme videre. Vi har fået stor hjælp fra rådgiver Chris fra Ladeløsning.dk.

Status er, at vi har fundet en leverandør, som vi forventer at skrive kontrakt med vedr. etablering og drift af el-ladestanderne.

Prisen for ladning bliver herefter:

- elforbruget + 1 kr. pr. kWh (Kilowatt-time) for beboere i AST,
- elforbruget + 2 kr. pr. kWh for andre.

Vi kan frit ændre i priserne, så de kan tilpasses behovet. Der regnes med en forventet tilbagebetalingstid på ca. 5 år afhængig af forbruget. Planlægningen og arbejdet med at få alle aftaler på plads med kommunen og leverandøren, har foregået løbende igennem 2022, men udgiften som vedtaget på GF sidste år på 150.000 kr. er lagt i budgettet for 2023.

### **Vedligeholdelsesopgaver i 2022**

I 2022 blev vi færdige med reoveringen af vaskekældre, så alle vaskekældre i AST nu har fået en opdatering. Der er desuden reoveret tre knækkede badeværelsesgulve og der er blevet pudset nogle kældervægge i Sandbygård. Dette arbejder fortsætter i 2023, når der igen kan arbejdes i kælderen.

### **Daglig drift**

I 2022 blev nogle af de daglige gartneropgaver i sommerhalvåret overtaget af et eksternt firma. De daglige opgaver er klipning af græs, beskæring af de små træer og luge ukrudt på de grønne fællesarealer i AST.

Firmaet fik også den ekstraopgave at rydde bunddækket, tilplante med nyt lavt voksende bunddække samt udlægge ukrudtsdug.

Denne ekstraopgave løste de med et så ringe resultat, at vi besluttede at skifte dem ud på de daglige opgaver. Firmaet, der fremover varetager de daglige gartneropgaver, bliver "Grønne Hjem", som nogle beboere måske genkender, som dem der har butik ved Damhussøen.

### **APV (arbejdspladsvurdering)**

I efteråret gennemførte vi en dialogbaseret APV med de tre ansatte. Den viste, at vi har et godt arbejdsmiljø i AST – og at der er ting, vi skal arbejde videre med.

Ud over at løse de daglige opgaver, så trækker vi store vekslers på personalet, når vi planlægger og gennemfører projekter; det kan være lige fra nye altaner til strømpeforring af aftrækskanaler eller til kortlægning af kældrene.

Vi skal hele tiden have for øje, at der er en fornuftig balance for, hvor meget vi kan sætte i gang på samme tid.

Et andet tema på APV'en er vores storskralderum. Personalet oplever desværre igen og igen, at de overfyldes. Oprydning i storskralderum er blevet en af de daglige opgaver og ikke en ad-hoc opgave, som det var tidligere.

Umiddelbart skal man bruge sin sunde fornuft, når man som beboer smider ting ud. Tingene må ikke være for store, og specielle ting som fx bildæk, gasflasker, cykelbatterier og byggeaffald, herunder hele og halve køkkener må ikke smides til storskrald, for det tager skraldefolkene ikke med.

Noget af dette skal man selv køre til genbrugsstationen med og andet, kunne man lige så godt få dem, som kommer og leverer nyt - til at tage med retur.

Mængden af storskrald – og især – alt det som sættes til storskrald, men ikke bliver afhentet af skraldefolkene, betyder desværre, at personalet må bruge rigtig meget mere af deres arbejdstid på oprydning i storskralderum – tid der kunne have været brugt mere fornuftigt og til gavn for alle beboere.

Så hvad kan vi gøre ved det? Skal vi lukke storskralderummet? Vi kan også aflåse storskralderum, og så kun give adgang ifølge aftale? Forslag er velkomne.

## Forsikring

Spørgsmålet om forsikringsdækninger har altid været en udfordring. Har vi mon de rigtige forsikringer? Betaler vi for meget, eller måske for lidt? I samråd med ØENS har vi i 2022 indgået en aftale med forsikringsmæglerfirmaet, Söderberg & Partners, med henblik på at forbedre og optimere alle vores forsikringer. Forsikringsmægleren har et samarbejde med flere forsikringselskaber, så vi ikke er bundet til et enkelt selskab.

I 2022 har vi været forskånet for større skybrud og oversvømmede kældre. De løsninger, vi indtil nu er blevet præsenteret for, er alle ret dyre, så vi kigger videre på andre løsningsmuligheder. Det er især kældrene på Aggersvoldvej 2-4, der bliver hårdt ramt, når der kommer skybrud.

Indtil vi finder en mere permanent løsning, har vi indkøbt nogle sandsække, der ligger i gården ved siden af trappenedløbet til Aggersvoldvej 2. Det er en effektiv og billig måde at sikre bygning og kælder på mod vand i kælderen. I øvrigt en metode, der anvendes med succes i hele landet, når der varsles om forhøjet vandstand eller skybrud.

Men det kræver naturligvis, at beboere i de berørte områder hjælper hinanden med at få lagt sandsækkede rundt om trappen, hvis der er udsigt til skybrud – især hvis det sker i weekenden, hvor personalet ikke er på arbejde.

På foreningens hjemmesiden, kan man læse mere om, hvordan man som beboer skal forholde sig under skybrud.

## Brandgennemgang

Den 25. marts sidste år brændte den store karré på hjørnet af Grøndals Parkvej og Godthåbsvej, ejerforeningen Grøndalsbo. Det var en voldsom oplevelse, men også en oplevelse, der satte mange tanker i gang.

Karréen dernede er bygget i årene 1937-38 mens AST er bygget 1929-31. Grøndalsbo fik nyt tag i 2003, mens vi fik det i 2004-06. Altså en nogenlunde sammenlignelig byggeperiode.

Vi har derfor nærstuderet Dansk Brand- og Sikringsteknisk Instituts rapport om branden. I Grøndalsbo var der nogle meget alvorlige fejl.

På denne baggrund har vi igangsat en række tiltag, for at sikre, at brandsikkerheden i AST er i orden. Vi har aftalt med vores rådgiver, at de gennemgår vores ejendomme i den kommende tid; de skal bl.a. op i en lift, så de kan kontrollere brandmurene i tagetagen.

I Grøndalsbo var der brugt et undertag af såkaldt "Halotén". Branden viste, at dette materiale var særdeles brandbart, og da der kun var én brandvæg i hele det store byggeri, var der ikke noget, der kunne stoppe spredningen. Vi skal selvfølgelig sikre os, at vores brandvægge er i orden.

Herudover så har vores murer været i gang med at efterfylde rørgennemføringer i nogle af vores kældre. Desuden har vores rådgiver gjort os opmærksom på, at man ikke længere må bruge en plastikslange/flexslange, når man tilslutter emhætten til aftrækskanalen - tilslutningen skal være af metal.

Det, med at smide ud, eller hensætte ting de korrekte steder, er vi ikke altid lige gode til. En lære ved den store tagbrand på Godthåbsvej er, at alt for mange beboere sætter ting ud på trappen – fylder trappen op med ting og sager, der ikke hører hjemme på trappen. Brandbare ting, som fx skostativer og flyttekasser. I en situation, hvor det gælder om at komme hurtigt ud, er der ingen, der ønsker at snuble over bildæk, cykler eller parkerede sko i opgangen.

Når der om kort tid bliver brandgennemgang af vores tre ejendomme, bliver alle trappeopgange også tjekket, og herefter vil der være nultolerance for effekter på trappen til og med reposen på 3. sal. Effekter vil fremover blive fjernet for beboers regning.

### **Røgalarmer**

Da vi etablerede lejlighederne på 3. sal, var det et lovkrav, at de skulle udstyres med røgalarmer, som havde både batteri og tilslutning til elnettet. Der var ingen røgalarmer i Grøndalsbo. Tager man røgalarmen ned og kigger på den, så er det et EU-krav, at der skal stå på røgalarmen, hvornår den senest bør udskiftes.

Normalt skal en røgalarm udskiftes, når den er 10 år gammel. Det er nu 16-18 år siden vi etablerede taglejligheder. Som en del af det almindelige vedligehold, så burde de oprindelige røgalarmer være skiftet af beboerne.

Inden for de kommende måneder vil alle beboere på 3. sal få et tilbud fra foreningens elektriker, om at skifte røgalarmerne (for egen regning).

Vi synes i øvrigt, at det er en rigtig god idé, at alle har røgalarmer i deres bolig.

### **Asbest håndtering**

Vi ved ikke helt præcist, hvornår de nuværende varmerør er etableret, om de har været der, fra bygningerne blev opført i starten af 1930'ne, eller om de er kommet til senere. Men asbest har været almindeligt brugt til isolering af rør indtil 1972, hvor det blev forbudt. Vi ved godt, at der kan være asbest i isoleringen, det må også godt være der, det skal bare være indkapslet.

I forbindelse med en gennemgang af installationer i alle kælderrum i midten af februar 2023, blev personalet opmærksom på nogle brud i det materiale, der er viklet rundt om varmerørene og som holder sammen på isoleringen. At der er brud på isoleringen, er ikke ensbetydende med, at der er asbeststøv i kælderrummet.

Først og fremmest måtte vi sørge for, at sikkerheden for personalet er i orden. Personalet har derfor ikke haft adgang til kælderen, bortset fra korte ophold fx hvis der skal skrues på en ventil eller hentes et stykke værktøj. Adgangen for håndværkere har også været begrænset.

Dernæst har vi kontaktet Teknologisk Institut for at få taget prøver i kældre, kældergange og kælderrum.

Teknologisk Institut har været rundt i kældrene i AST, tirsdag den 21. marts 2023, og har taget prøver, på de 41 steder, hvor der var konstateret brud på isoleringen. Det vil sige prøver direkte på de 41 brud på isoleringen, prøver i de pågældende kælderrum samt prøver i repræsentative kældergange rundt i hele AST.

Den 23. marts 2023 fik vi rapporten fra Teknologisk Institut:

- Der er påvist asbest på alle de 41 varmerør, hvor der er brud.
- Der er ikke påvist asbeststøv på overflader i kælderrum, bortset fra et enkelt kælderrum.
- Der er ikke påvist asbeststøv i kældergange eller på kældertrapper.

På denne baggrund har bestyrelsen i samråd med Teknologisk Institut besluttet en handlingsplan:

1. Det pågældende kælderrum er afspærret og beboeren har fået direkte besked om dette.

2. Kælderrummet vil hurtigst muligt blive rengjort og bruddet skal forsegles.
3. Alle varmerør i de øvrige kælderrum og kældergange gennemgås, og hvor der er brud, bliver disse forseglede hurtigst muligt.

Når alle brud på isoleringen er forseglede, skal vi overveje, hvordan vi håndterer dette fremadrettet.

I første omgang skal vi sikre os, at eventuelle nye brud på isoleringen løbende bliver forseglede, så alle fortsat kan færdes trygt i kælderen.

Vi er også nødt til at forebygge flere brud. Dette kan alle beboere hjælpe med til, ved at være påpasselig med ikke at prikke hul på den gamle isolering og undlade at lægge ting og sager op på rørene, hvilket vi i forbindelse med gennemgangen har set mange eksempler på.

På den lange bane skal vi overveje, om de gamle varmerør skal skiftes ud, så vi får asbesten helt ud af kælderen.

Tak til ...

Vi oplever fortsat et fantastisk godt samarbejde med ØENS ejendomsadministrator, Kenneth og naturligvis med vores daglige kontaktperson, Dan. Dan kommer med mange forslag til forbedringer af administrationen og driften af AST.

Endelig vil vi gerne takke revisor Torben Madsen for i årevis og på bedste vis at have serviceret bestyrelsen – og formand – med saglige og pædagogiske svar på alle spørgsmål om tallenes logik i årsregnskabet på nærmest alle tider af døgnet.

Tak for ordet.

Foreningens altanudvalg ønskede at knytte et ord til bestyrelsens beretning, idet dette ikke har været beslutningsdygtigt, og ikke truffet beslutninger om projektet – og derfor heller ikke har haft ansvaret for sagens økonomi. Udvalget har fast deltaget i projektets løbende byggemøder m.v. frem til november, og har efterfølgende stået til rådighed ved spørgsmål mv. Altanudvalget har tilbudt at deltage i bestyrelsesmøder løbende, idet dette ikke har været ønsket.

Efter mulighed for kommentarer konstaterede dirigenten, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

### **Ad Pkt. 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport**

---

Revisor Torben Madsen gennemgik årsrapport 2022.

Foreningens drift havde i perioden givet et positivt resultat før afdrag på kr. 3.841.464. Afdragene på foreningens prioritetslån udgjorde i 2022 kr. 2.516.906, hvorfor foreningen kunne overføre restandel kr. 1.316.558 til balancen.

Foreningens aktiver udgjorde på statusdagen samlet kr. 678.478.137 hvoraf ejendommen udgjorde kr. 671.000.000 og indestående i bank kr. 6.793.110.

Foreningen samlede gældsforpligtelser udgjorde kr. 36.243.205 på statusdagen, hvoraf kr. 34.028.287 var prioritetsgæld i foreningens realkreditselskab Realkredit Danmark.

Dette efterlader en egenkapital, som på statusdagen udgjorde kr. 642.199.071. Bestyrelsen foreslog heraf kr. 65.800.000 reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, således at den frie egenkapital udgør kr. 576.399.071.

Bestyrelsen indstillede andelskronen, beregnet efter til regnskabet indhentet, til **kr. 15.529,4723 pr. kvadratmeter.**

En andelshaver forespurgte hvorledes foreningens likvide midler var placeret, samt hvorledes foreningens ejendomsskatter ses i forhold til det kommende år, hvor de nye vurderinger kommer. I forhold til foreningens likvide midler svarede revisor, at foreningens midler stod på en konto i Danske Bank. Dirigenten svarede i forhold til ejendomsskatten, at det desværre fortsat var uklart hvorledes disse ville være – men den generelle forventning er, at de vil være stigende.

Efter afklarende spørgsmål fra forsamlingen blev årsregnskabet med bestyrelsens forslag til andelsværdiberegningen til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad Pkt. 4) Forelæggelse af driftsbudget samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme**

---

Foreningens formand fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2023, hvor særligt de stigende udgifter til el samt stigende udgifter til vedligeholdelse og udskiftning blev fremhævet.

Efter mulighed for spørgsmål bragte dirigenten budgettet til afstemning. Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.



## Ad Pkt. 5 Forslag

---

### 1) Forslag fra bestyrelsen om stigning i ydelser til foreningen

Bestyrelsen foreslog, at gældende boligafgift og registrerede tillæg (forbrug af vaskemaskine, forbrug af tørretumbler, leje af indvendig kælder, leje af ekstra kælderareal, leje for hjørnealtan) forhøjes med 1 % fra den 1. juli 2023.

Efter en kort motivation bragte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### 2) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 10 om sammenlægning

Bestyrelsen foreslår, at følgende indsættes som nyt stk. 7 – 9 i § 10, idet ændringsforslag fra andelshaver pkt. 11 blev indarbejdet i bestyrelsens oprindelige forslag.

Stk. 7 Det er tilladt med bestyrelsens tilladelse at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig.

Stk. 8 Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 6 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser. De to andelsboliger anses fra overtagelsesdagen som sammenlagte. Den sammenlagte andelsbolig anses i alle henseender, herunder i forhold til stemmeafgivelse på foreningens generalforsamling, jf. § 24, som én andel, og den sammenlagte andel giver alene brugsret til ét kælderrum. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhververen.

Stk. 9 Færdigmeldes byggearbejdet ikke inden normalt 6 måneder fra overtagelsesdagen, kan bestyrelsen bestemme, at den erhvervede andel skal sælges, jf. § 16.

Efter en kort motivation, hvor bestyrelsen redegjorde for forslaget, bragte dirigenten forslaget til afstemning.

En andelshaver forespurgte hvad bestyrelsens skulle godkende. Hertil svarede bestyrelsen, at alle forbedringer generelt skal godkendes hos bestyrelsen, hvormed bestyrelsen skal sikre, at processen bliver håndteret korrekt og betryggende.

En andelshaver opfordrede til, at forsamlingens medlemmer overvejer, at sammenlægninger forrykker den demografi, som har mulighed for at erhverve andele i foreningen, ved at de små lejligheder i foreningen forsvinder.

Forslaget blev efter skriftlig afstemning forkastet med 43 stemmer for og 27 stemmer imod. To valgte ikke at afgive stemme.

3) Forslag om ændring af husorden 4.12 Hunde

Bestyrelsen stillede forslag om, at foreningens husordens pkt. 4.12 blev ændret:

Nuværende ordlyd:

"Det er ikke tilladt at holde hund - heller ikke på dagpleje-basis. Der er mulighed for at have en hund på ferie i op til 4 uger om året, under forudsætning af, at ejendomskontoret får besked, giver den nødvendige tilladelse, samt at det kan ske uden væsentlig ulempe for de øvrige beboere."

Foreslået ordlyd:

"Det er ikke tilladt at holde hund - heller ikke på dagpleje-basis, hvor hunden alene er på besøg i dagtimerne. Andelshaver er dog berettiget til at passe hund i op til 4 uger om året, når hundens ejer holder ferie eller lignende, under forudsætning af, at ejendomskontoret får besked, giver den nødvendige tilladelse, samt at pasningen kan ske uden væsentlig ulempe for de øvrige beboere."

Efter en motivation bragte dirigenten forslaget til afstemning.

En andelshaver forespurgte, om bestyrelsen kunne definere "væsentlig ulempe". Til dette svarede bestyrelsen at det svært kunne defineres konkret, men bl.a. kunne omfatte gøen.

En andelshaver forespurgte om årsagen til ordvalget "berettiget", sammenholdt med, at ejendomskontoret fortsat skulle godkende dette. Til dette svarede dirigenten, at årsagen var at finde i klausulen "og lignende", samt for at sikre, at pasningen blev registreret.

Forslaget blev tydeligt vedtaget ved håndsoprækning.

4) Forslag fra beboer om ændring af husorden pkt. 4.10.

Flere i andelsforeningen har husdyr, og det kan godt blive nogle lange, ensformige og varme dage i en lejlighed for disse husdyr. Derfor vil det være rart at kunne lufte ens husdyr i gården, som er et trygt sted uden f.eks. biler og hunde. Derved kan husdyrene få nye indtryk, få brændt noget energi af og blive afkølet.

Jeg vil derfor foreslå en ændring til husordenen stk. 4.10, så der i stedet står:

"Det er tilladt at medbringe husdyr i gården, hvis de er iført snor - dette gælder dog kun for husdyr, som bor i andelsforeningen, dvs. hunde er ikke tilladt. Husdyrene må færdes på fliser og grønne arealer, men ikke i sandkassen. Evt. efterladenskaber skal naturligvis fjernes med det

samme."

Efter en motivation fra forslagsstiller bragte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev forkastet med 22 stemmer for og 27 stemmer imod. 23 valgte ikke at afgive stemme.

5) Forslag fra beboer om forbud mod rygning på altan

I takt med at flere og flere får sat altaner op, så er vi mange der kommer til at leve tættere på hinanden. Det gælder især i sommerhalvåret, hvor flere nyder tilværelsen på deres altan. Jeg vil derfor gerne foreslå, at der bliver set på reglementet for, hvad man må og ikke må foretage sig på altanerne, da der ikke er vægge eller andet til at afskærme beboere fra hinanden. Helt konkret, så ønsker jeg at indstille til, at det forbydes at ryge på altanerne (evt. kun i sommermånederne), da røgen bevæger sig ind i lejlighederne når vinduer og døre står åbne.

Flere beboere ytrede sin støtte til forslaget. En beboer fremhævede dog det problematiske i, at rygeforbuddet alene omfattede altanerne. En beboer ytrede sin modstand, da man finder det principielt betænkeligt at regulere andelshaveres mulighed for at ryge på altanen, når man lovligt kan ryge i lejligheden.

Forespurgt af en beboer svarede forslagsstiller, at man ikke har tiltænkt, at forslaget skulle omfatte tagterrasser.

Efter muligheden for spørgsmål, hvor flere beboere ytrede sin støtte til forslaget, bragte dirigenten først det fulde forslag, hvorved rygning forbydes hele året, til afstemning.

Forslaget blev forkastet ved skriftlig afstemning med 28 stemmer for og 39 stemmer imod. 4 valgte ikke at afgive stemme.

Dirigenten bragte herefter andelshavers andet forslag, hvorved rygning forbydes i sommermånederne, hvorved det klargjordes, at forslagsstiller mente i kalenderåret juni, juli og august

Forslaget blev forkastet ved skriftlig afstemning med 28 stemmer for og 39 stemmer imod. 4 valgte ikke at afgive stemme.

6) Forslag fra andelshaver om ændring af husorden vedrørende vindafskærmning

Grundet meget vind på tagterrasserne- og altanerne i gårdene samtidig med en lyst til at være en del af vores fantastiske gårdmiljø også fra tagterrasse- og altanniveau, stilles et forslag om ændring af pkt. 4.18 i husorden.

Det fremgår af gældende version, at vindafskærmning skal være i AST-grøn sejldug. Sejldug i AST-grøn tager lys og skærper udsyn fra både gård- og altanniveau. Derfor foreslås, at pkt. 4.18 ændres, så der også er mulighed for at opsætte transparent fastgjort beklædning.

Ændring af Husorden pkt. 4.18

Nuværende tekst

#### 4.18. Tagterrasser og altaner

For både tagterrasser og altaner 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 tagterrasser eller altaner 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-grøn. 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. Det er ikke tilladt at montere parabler, foderbrætter og lignende.

Ændres til

#### 4.18. Tagterrasser og altaner

For både tagterrasser og altaner 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 tagterrasser eller altaner 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-grøn eller transparent fastgjort beklædning. 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. Det er ikke tilladt at montere parabler, foderbrætter og lignende.

En andelshaver forespurgte, om forslagsstiller har overvejet, om den transparente beklædning må have farve. Dette afkræftede forslagsstiller, og stillede derfor ændringsforslag, således at ordlyden ændredes til:

#### *"4.18. Tagterrasser og altaner*

*For både tagterrasser og altaner 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 tagterrasser eller altaner 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-grøn eller **farveløs** transparent fastgjort beklædning. 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. Det er ikke tilladt at montere parabler, foderbrætter og lignende."*

Andelshaver motiverede på generalforsamlingen, hvorefter dirigenten bragte forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## Ad. Pkt. 6 Valg

---

På valg som formand var Peter Hallberg. Peter genvalgtes med applaus.

På valg som menige bestyrelsesmedlemmer var Thomas Haugaard, Carsten Holt og Ditte Cecilie Lyngsø.

Til de tre ledige poster stillede Thomas Haugaard, Carsten Holt og Mie Borg Sirich op, og valgtes med applaus.

Som suppleant opstillede herefter Steen Thøgersen, og valgtes med applaus.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

### Formand

Peter Hallberg (på valg i 2025)

### Bestyrelsesmedlemmer:

Thomas Haugaard (på valg i 2025)

Steen Vitoft (på valg i 2024)

Peter Krogh (på valg i 2024)

Karin Olofsson (på valg i 2024)

Carsten Holt (på valg i 2025)

Mie Borg Sirich (På valg i 2025)

### Suppleanter:

Steen Thøgersen (På valg i 2024)

## Pkt. 7 Eventuelt valg af administrator

---

Da administrator alene er på valg hvert 2. år udgik punktet.

## Pkt. 8 Valg af revisor

---

Som revisor genvalgtes TT Revision A/S med applaus.

## Ad. Pkt. 9. Fastsættelse af bestyrelseshonorar

---

Bestyrelsens forslag om ændring af bestyrelsens honorar blev enstemmigt vedtaget, således at dette års honorar ansættes til kr. 115.000.

## **Ad. Pkt. 10 Eventuel**

---

En beboer forespurgte, om andre beboere også var interesseret i at erhverve nye altansejl, således at man kunne gå sammen om købet. Såfremt en beboer har interesse heri, kan administrator kontaktes for at formidle kontakten.

Kl. 21.09 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

**Nærværende referat underskrives med NEM-id – se vedlagte underskriftsside.**

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kenneth Gudmundsson

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Gudmundsson

Dirigent

På vegne af ØENS Ejendomsadministration A/S

ID: 2920cb1d-637d-49d7-812f-af63d38f8fe6

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 18:46:58

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: ee1d56gpnPx249744745