

- i kontorfællesskab -
FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12
www.brh-advokater.dk

R E F E R A T

af

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

År 2016, den 22. november, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrerhjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 436 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 123 andelshavere (heraf 24 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: Jonas Neivelt, Ditte Lyngsø og Sif Lundsvig.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Forslag fra bestyrelsen:

- a) Valg af bestyrelsesmedlem**
Lonnie Vinjebo fratræder

Peter Hallberg: Oplyste, at Lonnie fratræder p.g.a. fødsel. Peter opfordrede generalforsamlingen til at melde sig.

Ditte Jørgensen opstillede til bestyrelsen.

Ditte Jørgensen: Præsenterede sig. Ditte oplyste, at hun til dagligt arbejder som intern revisor og har været revisor i 7 år.

Ditte Jørgensen blev **valgt** med akklamation.

b) Endelig vedtagelse/fornyelse af AST´s vedtægter (foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 5. april 2016)

Ole Fischer: Oplyste, at for endelig vedtagelse skal være kvalificeret flertal.

Andelshaver: Spurgte til, hvorvidt indvendig vedligeholdelse f.s.v.a. toilet/gulv afløb fremadrettet skal betales af andelshaver.

Ole Fischer: Oplyste hertil, at der ikke er sket ændring i forhold til gældende vedtægter.

Peter Hallberg: Oplyste, at AST har glas- og kummeforsikring.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

99 ja
14 nej
7 blank

Forslaget var dermed **endeligt vedtaget.**

c) Valuarvurdering af foreningens ejendomme inden næste ordinære generalforsamling.

Peter Hallberg: Oplyste, at der skal stemmes om, hvorvidt der skal indhentes valuarvurdering for præsentation på kommende ordinær generalforsamling og herefter afstemning om vurderingsprincip. Peter Hallberg oplyste, at forslaget er stillet p.g.a. ønske herom fra andelshavere på ordinær generalforsamling.

Forslaget afstedkom flere spørgsmål fra andelshavere bl.a.

- Hvis der stemmes ja til forslag, vil vurdering så være gældende ved salg af andel?
- Hvad anbefaler bestyrelsen?
- Ud fra hvilke principper vælges valuar?
- Hvad skal valuarvurdering bruges til?
- Er det ikke godt for alle, at værdien stiger?

Peter Hallberg: Oplyste, at bestyrelsen kan vælge mellem valuar der erfaringsmæssigt vurderer enten lavt, middel eller højt og formentlig herefter vælge forventet middel-vurdering.

Peter Hallberg oplyste, at det måske p.g.a. manglende ajourført offentlig vurdering er rimeligt, at få valuarvurdering.

Ole Fischer: Oplyste, at en valuarvurdering er ustabil, er til gavn for en sælger, og kan blive dyrt for en køber. En valuarvurdering skal årligt fornyes.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

27 ja
94 nej
2 blank

Forslaget var dermed **ikke vedtaget.**

d) Forhøjelse af boligafgift med 1% pr. 1. januar 2017 til opretholdelse af almindelig drift

Peter Hallberg: Oplyste, at foreningens udgifter/omkostninger gennem de seneste 10 år er steget med ca. kr. 2 millioner p.g.a. stigning af skatter og afgifter og almindelig prisstigning. En forhøjelse af boligafgiften med 1 % svarer totalt til kr. 150.000,00 pr. hele år.

Afstemning ved håndsoprækning blev herefter gennemført med følgende resultat:

**2 nej
resten ja**

Forslaget var dermed **vedtaget**.

- e) **Etablering af omfangsdræn og fornyelse af kloakker i resterende del af AST i 2017-2020 til forventelig udgift på ca. 19,5 mio. kr., og som forudsætning herfor til delvis finansiering bemyndiges bestyrelsen til i samarbejde med administrator at optage 20 årigt realkreditlån med fast rente på nom. kr. 5.000.000 som obligationslån eller kontantlån uden afdragsfrihed i låneperioden; den øvrige udgift afholdes med egenfinansiering.**

Ole Fischer: Oplyste, at forslaget for vedtagelse kun kræver simpelt flertal.

Peter Hallberg: Oplyste, at forslag stillet på ordinær generalforsamling om "samlet pakke", der blev nedstemt, nu er opsplittet i punkterne f, g og h for særskilt afstemning. Peter Hallberg præsenterede plancher med forslag og anslåede budgettal for forslagene og oplyste, at bestyrelsen anbefaler løsning med lån på kr. 20 millioner, begrænset nedsættelse af andelsværdi (p.g.a. forbedringsværdi af projekterne) og lille forhøjelse af boligafgift.

Peter Hallberg Oplyste, at der er store problemer med vand i kældrene, hvilket medfører våde vægge og våde kældre. Nogle steder er opsat pumper. På Aggersvoldvej er etableret omfangsdræn og det har medført næsten tørre kældre. Bestyrelsen ønsker, hvis forslag vedtages, at benytte entreprenør ATZ, som tidligere benyttet. Pris og kvalitet af rådgiver er vurderet, der leveret et godt stykke arbejde, og bestyrelsen har ingen problemer med entreprenør. Herudover spares ca. ½ million ved benyttelse af samme entreprenør, idet projekt ikke skal sendes i udbud.

Forslaget afstedkom flere indlæg fra andelshavere bl.a.

- Hvorfor ønskes etablering af omfangsdræn i 2 manglende kældre, hvorfor ikke afvente og se resultat fra 1. kælder
- Andelshaver fra Aggersvoldvej oplyste, at projektet på Aggersvoldvej har været meget velfungerende og anbefalede, at benytte samme entreprenør ved fremtidige arbejder.
- Forhindrer etablering af omfangsdræn, at der "springer" kilder under hus?

Janus Steenberg: Oplyste, at omfangsdræn ikke er en forsøgsordning, men en godkendt måde at bygge på og fremtidssikring af foreningens ejendomme. Janus oplyste, at det ikke giver mening at udsætte projektet, håndværkere bliver dyrere. Bygningerne har stået under vand i mange år, det tager tid før de er tørre igen. Janus oplyste endvidere, at grundvandspejl i Brønshøj og Vanløse ligger meget højt, dette kan et omfangsdræn ikke ændre på, men drænet kan føre vandet væk fra foreningens ejendomme. Det er vigtigt at kloakker og dræn er dimensioneret efter ejendommene.

Ole Fischer: Oplyste, at udgift til omfangsdræn "indgår" i AST's ejendommens værdi, og dermed i andelenes værdi.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

**12 nej
112 ja
2 blank**

Forslaget var dermed **vedtaget**.

f) Etablering af bolignet (ja/nej)

Peter Hallberg: oplyste, at bestyrelsen foreslår etablering af bolignet fordi det giver nogle fordele så som mulighed for tegning af foreningsaftale, hurtigere og billigere internet, mulighed for billigere tv-kanaler, uafhængighed af en bestemt udbyder, større konkurrence mellem udbydere og tv og internet og streaming af tv.

Forslaget afstedkom flere spørgsmål og kommentarer fra andelshavere bl.a.

- Andelshaver mener ren fiberløsning er en "overkilled" løsning, og spurgte til hvorfor fiber-/pds-løsning ikke anbefales.
- Andelshaver mener kun forslag tilgodeser lille del af foreningens medlemmer, og udgiften er betydelig.
- Andelshaver ønskede oplyst, om priserne er beregnet ud fra, at alle andelshavere overgår til ny løsning?
- Er fiberløsning fremtidssikret?

Janus Steenberg: Oplyste, at prisen for etablering = fællesudgift. Det er frivilligt som andelshaver om man ønsker at tilsluttet sig internet, og bliver ikke dyrere for de øvrige andelshavere, hvis ikke alle tilslutter sig.

Steen Vitoft: Oplyste, at såfremt man ikke tilmelder sig, spares der kr. 99,00.

Andelshaver: Oplyste, at fiberløsning er hurtigste, mest stabile og billigste løsning.

Jonas Jensen: Oplyste, at han er elektriker og at elinstallationer har 40 års holdbarhed. Jonas anbefaler fiber i kælder og pds til lejlighederne.

Skriftlig afstemning om bolignet eller ej blev herefter gennemført med følgende resultat:

86 ja
36 nej
2 blank

Forslaget var dermed **vedtaget**.

Og følgende valgmuligheder blev derfor sat til afstemning:

1. Ren fiber løsning til en forventet udgift på ca. 3,2 mio. kr. og som forudsætning herfor til delvis finansiering bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at optage 20 årigt realkredit lån med fast rente på nom. kr. 2.000.000 som obligationslån eller kontantlån uden afdragsfrihed i låneperioden, eller
2. Fiber i kælderen og PDS til lejlighederne til en forventet udgift på ca. 1,2 mio. kr.

Skriftlig afstemning om ren fiber løsning eller fiber i kælderen og PDS til lejlighederne blev herefter gennemført med følgende resultat:

**36 ren fiber løsning
78 fiber i kælderen og PDS til lejlighederne**

Fiber/PDS-løsning var dermed **vedtaget**.

g) Fornyelse af dørtelefoner (ja/nej)

Peter Hallberg: Oplyste, at foreningen har mange udfordringer med nuværende dørtelefon-anlæg, mange udgifter i forbindelse med, at Sebastian reparerer på anlæg. Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen anbefaler, der stemmes ja til nyt dørtelefonanlæg. Det er ikke afgørende for bestyrelsen, om det bliver med eller uden video.

Forslaget afstedkom flere kommentarer fra andelshavere bl.a.

- Andelshavere har opfattelse af, at der er problem med låse og ikke dørtelefon.
- Andelshaver oplyste, at der i tilfredshedsundersøgelse udført i foreningen er oplyst, at 68 % er tilfreds med dørtelefon.
- Andelshaver oplyste, at det er et fællesansvar at dørtelefonanlæg fungerer i hele foreningen.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

**89 ja
33 nej**

Forslaget var dermed **vedtaget**.

Og følgende valgmuligheder blev derfor sat til afstemning:

1. Dørtelefon uden video til en forventet udgift på ca. 1,1 mio. kr. og løbende udskiftning; eller
2. Dørtelefon med video ved gadedør og i alle lejligheder til en forventet udgift på ca. 2,5 mio. kr. og som forudsætning herfor til delvis finansiering bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at optage 20 årigt realkreditlån med fast rente på nom. kr. 2.000.000 som obligationslån eller kontantlån uden afdragsfrihed i låneperioden.

Peter Hallberg: Oplyste, at bestyrelsen anbefaler nyt dørtelefonanlæg uden video.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

**105 dørtelefon uden video
16 dørtelefon med video**

Dørtelefon uden video var dermed **vedtaget**.

h) Fornyelse af fælles låse (ja/nej)

Peter Hallberg: Oplyste, at det har været et stort ønske i lang tid fra bestyrelsens side at udskifte låse og nøgler, der er meget slidt. Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen anbefaler ADK (elektronisk adgangskontrol med brik). Peter Hallberg oplyste, at hvis der stemmes nej til nye låse, vil der blive udført ad hoc reparation, når system ikke fungerer.

Adolfson: Opfordrede til, at bestyrelsen i stedet overvejer at udskifte døre med isætning af nye standard låse.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

88 ja
33 nej

Forslag om nyt låsesystem blev herefter vedtaget.

Og følgende valgmuligheder blev derfor sat til afstemning:

1. Elektronisk adgangskontrol (ADK) til en forventet udgift på ca. 2 mio. kr. og som forudsætning herfor til delvis finansiering bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at optage 20 årigt realkreditlån med fast rente på nom. kr. 1.000.000 som obligationslån eller kontantlån uden afdragsfrihed i låneperioden; eller
2. Traditionelt låsesystem til en forventet udgift på ca. kr. 400.000

Peter Hallberg: Uddybde hvad ADK indebærer: Elektronisk adgangskontrol med brik. En brik koster kr. 30-40 kr./stk. mod nøgle kr. 225/stk. Brik vil gælde til gadedør, port, kælder og storskralderum. Brik kan kodes til håndværkere.

Forslaget afstedkom flere spørgsmål og kommentarer fra andelshavere bl.a.

- Hvordan opnås adgang ved strømsvigt?
- Hvem står for kodning af brikker og hvad koster det?
- Fungerer brik kun til yderdøre og ikke til lejlighederne?
- Hvordan er sikkerheden med brikker? Brikker kan hakkes/klones
- Bliver det registreret i system når brikkerne benyttes?

Per Jensen fra byggerådgiver Wissenberg A/S: Oplyste, at brik kodes, så dør åbner v/strømsvigt, og der er batteritid som backup v/strømsvigt. Per Jensen oplyste, at Ejendomsinspektør skal kode brikkerne. Og endelig oplyste Per Jensen, at der arbejdes på kryptering af brikker, system er sikkert nok.

Janus Steenberg: Oplyste, at tidsforbrug for kodning af brik er ca. 30 sekunder.

Steen Vitoft: Oplyste, at låsesmed har fortalt, at de stort set ikke laver traditionelle systemer mere, så sikkerhed må anses rimelig. Steen Vitoft oplyste, at foreningen har haft problemer med indbrud i kælderen, ved elektronisk system vil en brik kunne spores.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

64 elektronisk adgangskontrol
55 traditionelt låsesystem

Elektronisk adgangskontrol (ADK) blev hermed valgt

- i) Ekstra forhøjelse af boligafgift med op til maksimalt 5 % pr. 1. januar 2017 til hel eller delvis finansiering af ovenstående forslag f), g) og/eller h) op til maksimalt 4 %.**

Peter Hallberg: Oplyste, at der i første omgang skal stemmes om, at give bestyrelsen mandat til, at boligafgiften kan stige med yderligere maks. 4 %, alt efter hvilket lånebeløb der vedtages.

Afstemning ved håndsoprækning blev gennemført med følgende resultat:

**1 nej
øvrige ja**

Forslaget om max. 4 % boligafgift forhøjelse pr. 1/1 2017 blev hermed **vedtaget**.

- j) Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at optage 20 årigt realkreditlån med fast rente på nom. kr. 20.000.000 som obligationslån eller kontantlån uden afdragsfrihed i låneperioden og såfremt dette forslag vedtages vil samtidigt bortfalde ovenstående lån jf. forslag e.1, f.1, g.2 og h.1.**

Peter Hallberg: Oplyste, at såfremt realkreditlån på 20 mio. kr. vedtages, vil det ud fra dagskursen på obligationslån resultere i en boligafgiftsforhøjelse på anslået kun 2,9 % inkl. allerede vedtaget forhøjelse på 1 %, fra 1/1 2017.

Ole Fischer: Oplyste, at nom. rente p.t. er tæt på 2 % p.a. p.g.a. valg i USA. Ole Fischer anbefaler, at der optages lån på kr. 20 mio. p.g.a. lav rente og høj kurs.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

**91 ja
8 nej
6 blank**

Forslag var dermed **vedtaget**.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg
den 9/12 2016

som dirigent:
Ole Fischer