

Referat
fra ordinær generalforsamling i
A/B AST

Andelsboligforeningen AST afholdte ordinær generalforsamling tirsdag d. 14. september 2021 kl. 19.00 i Nørrebrohallens Multisal, Mimersgade 96, 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 bestyrelseshonorar
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 54 ud af samlet 435 andelshavere var repræsenteret, heraf 13 ved fuldmagt.

Ad Pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Det er næsten et år siden, at vi holdt foreningens første ordinære generalforsamling i september måned. Nu står vi her igen, i september. Beretningen dækker perioden fra september 2020 til september 2021.

Administrator

Lige efter sidste generalforsamling gik vi i gang med at planlægge overdragelsen fra advokat Ole Fischer til ØENS Ejendomsadministration. Det er i det store hele forløbet gnidningsfrit.

Alt digitalt data er overført uden problemer. Den største udfordring for ØENS har været de utroligt mange sager, som Ole Fischer igennem de 46 år han var administrator for AST, havde i sit arkiv. Under normale omstændigheder kunne ØENS hyre nogle studerende til at scanne dokumenterne, men det satte Covid-19 restriktioner en begrænsning for. Det positive er, at ØENS har fået overdraget al AST-historik.

Bestyrelsen og ØENS har brugt rigtig meget tid i det forløbne år på at lære hinandens rutiner at kende, herunder hele handlingsforløbet ved overdragelse af andel.

Overordnet set forsøger vi at finde smartere måder at administrere boligforeningen på fx med anvendelse af flere digitale løsninger, hvor det giver mening.

En af de digitale løsninger, som ØENS tilbyder, er ProBo. ProBo kan bl.a. håndtere digital godkendelse af aftaler, kontrakter og bestyrelsesreferater. Ejendomsinspektøren kan sende faktura til godkendelse via ProBo og systemet vil på sigt også kunne bruges af beboerne til at sende opgaver til kontoret i stedet for at ringe eller sende en mail. Alt sammen noget, der kan spare tid vedr. administrationen af AST. På et tidspunkt, håber vi, at ProBo kan træde i stedet for hjemmesiden.

Alle andelshavere har fået mulighed for at tilmelde sig ProBo, men desværre er der stadigvæk mange, der mangler at tilmelde sig. En opfordring herfra er derfor: Meld dig til! Så vi kan komme videre med de digitale løsninger.

Projekter 2020-2021

I december 2020 fik en beboer sig noget af en forskrækkelse, da loftet i hans køkken faldt ned. Oven over køkkenet er der en tagterrasse. Årsagen blev fundet i et forkert konstrueret afløb på tagterrassen, der gjorde at vandet ikke kunne løbe ned i afløbet men i stedet for løb ud på overfladen. Ad åre er vandet trængt videre ned og forårsaget svamp i loftkonstruktionen.

Desværre er det en generel fejl på alle foreningens 25 tagterrasser. De skal derfor gennemgå en reovering og have udskiftet afløbet. Reoveringen beløber sig til ca. 100.000 kr. pr. tagterrasse, da det er besværligt at komme ned til afløbet. Der er desværre ikke mulighed for at komme efter entreprenøren pga. forældelse. Forsikringen dækker kun udgiften til skader forårsaget af svamp og ikke råd.

I april 2021 etablerede vi strømpeforing af aftrækskanalerne i Annebergvej 1, for at vi kan få nogle erfaringer, før vi starter en systematisk strømpeforing af alle aftrækskanaler i foreningen. Fremadrettet vil vi afsætte et årligt beløb til dette vedligeholdelsesarbejde.

Den 9. august var der skybrud. Vi har to kældre på Aggersvoldvej som blev lettere ramt af regnvand. Værst gik det dog ud over en dyb kælder på Torbenfeldtvej, der blev oversvømmet med kloakvand. Dette skyldes, at en gammel kloakstikledning mellem ejendommen og ud til hovedkloakledningen, var brudt sammen, således at kloakvand fra faldstammen ikke kunne komme ud den vej. Tre store sten havde ad åre arbejdet sig ned igennem jordlaget, knust og dermed tilstoppet lerrøret.

Afløb i kældrene blev reoveret ifm. kloakprojektet, men ikke det pågældende afløb, da det ikke fremgår af vores tegninger – det var sort uheld.

Stikledningen er nu udskiftet til et PVC-rør, der er etableret en rensebrønd ude i terræn og afløbet i kælderen er afproppet og lukket helt af, så vand ikke kan op den vej fra igen.

Vi overvejer, om vi kan sikre ejendommene mod at noget lignende kan ske andre steder.

Vand kan også give skader andre steder; det har vi oplevet efter to vandskader pga. utætheder i inddækningen under kvistvinduer. Foreningen har indkøbt en lille drone med et kamera. Dronen har vi bl.a. brugt til at inspicere inddækningerne under kvistvinduer. AST har 296 kvistvinduer og ca. halvdelen trængte til vedligeholdelse. Det er de kvistvinduer, der er mest udsatte for solens stråler. I august / september blev maleren sendt op med en lift for at foretage vedligeholdelsen med Perform, der er en forseglingsmaling. Resten af kvistvinduerne kan godt vente til senere.

Det er endelig lykkedes at få installeret en ny port i Anneberghus, som ser ud til at kunne fungere for både beboere og renovationsfolkene. Det er en tung port med en ramme at stå, der gerne skulle kunne holde til den hårdhændede behandling renovationsfolkene udsætter den for.

Der er stadigvæk nogle småting, der driller med porten i Anneberghus, men vi håber, at det bliver muligt at etablere nye porte i Torbenfeldthus og Sandbygård i år eller først i 2022.

Generelt må vi konstatere, at flere af de planlagte vedligeholdelsesopgaver af ejendommene i 2021 er blevet forsinket. Dette skyldes primært, at det har været vanskeligt at finde de bedst kvalificerede håndværkere til prisen. Det har taget meget tid og givet ekstra meget arbejde, da der er mange forskellige opgaver, der kræver forskellige typer håndværkere. Ventetid på håndværkere kender de fleste nok til i dag.

Beboere

Lige efter sidste GF i 2020 indledte bestyrelsen et samarbejde med et hurtigt arbejdende beboerudvalg vedr. Altanrunde 4. Der var mange forhold, der skulle afklares, herunder valg af rådgiver og valg af leverandør på projektet. Det skulle også afklares, om naboforeningen Solbjerg som sædvanlig skulle deltage i projektet. Men da Solbjerg havde valgt en anden administrator på deres GF end AST, kunne praktikken omkring altanprojektet ikke fungere optimalt, hvorfor vi ikke samarbejder med Solbjerg i Altanrunde 4.

Valg af rådgiver på Altanprojektet var aktuelt, fordi bestyrelsen omkring dette tidspunkt havde besluttet at udskifte daværende rådgiver Wissenberg. Valget på ny rådgiver for både AST og for Altanrunde 4 faldt på rådgivende ingeniører Bang & Beenfeldt, som vi tegnede kontrakt med i foråret 2021.

Et andet forhold opstod omkring altandøre, om de skulle åbne indad eller udad. Det er generelt problematisk med indadgående altandøre, da der er en større risiko for vandskader. Imidlertid havde de kommende altanejere allerede på daværende tidspunkt foretaget et valg mellem de to typer, hvorfor bestyrelsen valgte ikke at stille krav om udadgående altandøre på Altanrunde 4. Det vil dog blive et krav fremadrettet.

Apropos altandøre, er vi blevet bekendt med, at flere af de altandøre, der blev etableret i Altanrunde 3, er meget medtagne og der foregår en dialog med altanejere og Altan.dk om en udbedring af altandørene. Det er altandøre i både AST og Solbjerg, der er omfattet.

Der er fortsat stor interesse for beboerbeplantede bede. Det er dejligt, at der er beboere, der vil gøre en indsats for at vore gårde forbliver grønne oaser. Det er dog vigtigt, at de beboere, der ønsker at stå for et bed, koordinerer det med Haveudvalget i gården, så de kan indgå i en samlet plan. De tre Haveudvalg samarbejder med bestyrelsen og inspektøren, så reglerne for beboerbeplantede bede overholdes.

Foreningen vil løbende fjerne det gamle bunddække og erstatte det med lavt voksende bunddække, de steder, hvor beboere ikke etablerer beboerbeplantede bede. Det vil ske over en årrække i henhold til budget.

I AST har vi indført en årlig oprydning af cykler, denne gang med 80 cykler. Siden har vi indført en årlig oprydning af grill i pergolaområdet. Nu overvejer vi at indføre en ny årlig oprydning i gårdene af private ting – især på flisearealerne.

Når bestyrelsen tager på gårdvandring, oplever vi, at der er beboere, der på flisearealet ud for gårdtrapperne har indrettet sig med rigtig mange private ting, som fx drivhuse, europaller, stabler af puder, lysshow, store opbevaringsbokse, terrassevarmere, tomme potter, krukker, hængekøjer, børneting og et væld af havestole og borde. Der er beboere, der har privatiseret områder ved at hegne det ind med plantekasser og krukker eller andre private effekter, så det ikke indbyder andre at benytte området men signalerer: "Privat". Men det går ikke.

Ifølge en servitut lyst på ejendommen, er det ikke tilladt at hegne gården ind i forskellige skel. Hele gården er fællesareal, hvor der skal være fri adgang for alle beboere.

Hvis I har mulighed for det, så gå en runde i vores naboforening Solbjerg, hvor der intet privat må være i gården. Som i intet overhovedet. Og sammenlign den med en gåtur rundt i vores egne tre gårde. Det må være muligt at finde den gyldne middevej. Finde en balance, så vi fortsat har et hyggeligt gårdmiljø, men uden at gårdarealerne fyldes op med private ting.

Vi håber, at beboerne selv kan begrænse sig, så bestyrelsen ikke er nødt til at udarbejde regler for benyttelse af gårdene. Ingen i bestyrelsen ønsker at agere "politimand". Tag gerne snakken selv med jeres naboer eller genboer.

Løst og fast

AST's tre gårdarealer er blevet giftfrie på opfordring af Haveudvalget i Anneberghus. Fremover bekæmpes ukrudt med en ukrudtsbrænder på gangarealerne – mens beboerne selv må stå for at luge ukrudt langs husmuren.

Så må jeg desværre meddele, at det store fuglekirsebærtræ i Torbenfeldthus samt det ene af de to fuglekirsebærtræer i Sandbygård har råd i hovedstammen. Gartneren har oplyst, at de bør fjernes til efterår/vinter. I Torbenfeldthus overvejer vi at sætte et nyt træ, der ikke bærer frugt.

Den årlige gennemgang af legepladserne er foretaget (af Nordisk Legepladsinstitut) og de fejl og mangler, som eftersynet har fundet frem til, er blevet udbedret for 118.000 kr.

Fiberby har sat prisen op med 5 kr. og øget hastigheden fra 500/500 Mbit til 1000/1000 Mbit. Vi har kvitteret med at forlænge aftalen med Fiberby i tre år.

Endelig har bestyrelsen udgivet en opdateret digital Håndbog. Det er især Steen Vitoft, der har haft den store opgave at tilrette Håndbogen i forhold til alle nye tiltag og nye regler for dit og dat.

Det forventes, at alle andelshavere holder sig ajour med indhold i Håndbogen, der indeholder praktiske oplysninger om fx vurdering og salgsforretninger, foreningens Husorden samt foreningens Vedtægter. Efter denne generalforsamling, skal Vedtægterne sandsynligvis opdateres igen og således også opdateres i Håndbogen. Den aktuelle Håndbog ligger på foreningens hjemmeside.

Personalet

Den ene af foreningens ejendomsfunktionærer, Søren Højlo, er blevet opsagt pr. 1. september 2021. Søren er fritstillet i perioden og vil således ikke arbejde for AST længere. Stillingen vil ikke blive genbesat. Opsigelsen skyldes, at

bestyrelsen har besluttet, at der skal ske en omstrukturering i de grønne arbejdsområder, der fremadrettet vil blive outsourcet.

Dette betyder, at græsklipning, lugning i fællesbede, beskæring af bunddække og beskæring af de små træer fremover varetages af det eksterne firma, der i en årrække har stået for beskæring af de store træer.

Ejendomsfunktionær Brian, der også har haft de grønne områder, som sit primære arbejdsområde, vil få andre og mere serviceprægede opgaver.

Brian har haft 20-års jubilæum i AST den 1. januar 2021 og Sebastian har haft 10-års jubilæum den 1. august 2021. 20-års og 10-års jubilæer fejres normalt ikke, men foreningen har givet lidt lækkert smørrebrød til de ansatte i den anledning.

Sebastian har færdiggjort sin formelle uddannelse som ejendomsservicetekniker i foråret 2021.

Vi har nedlagt personalets nøgleservice uden for normal arbejdstid, da ordningen meget sjældent blev benyttet. Man kan som andelshaver fortsat benytte nøgleservice, hvis man har opbevaret sin nøgle på ejendomskontoret - men altså kun inden for normal arbejdstid – denne service er gratis. Der vil meget snart blive rundsendt et dokument, som andelshavere med en ekstra nøgle på kontoret skal udfylde med skriftlig accept, herunder med oplysning om, hvem nøglen må udleveres til.

Vi vil gerne benytte denne lejlighed til at takke personalet for deres store indsats under hele Corona tiden, der har budt på mange og nye udfordringer. Godt gået.

Til slut vil vi gerne takke de beboere og samarbejdspartnere, der har gjort det muligt at fortsætte den positive udvikling af AST.

En andelshaver forespurgte, om foreningens ejendom var forsikret mod råd og svamp. Dette kunne bestyrelsen bekræfte for så vidt angår svamp, idet det typisk ikke er muligt at forsikre sig mod råd, som skyldes manglende vedligehold.

En andelshaver bemærkede at det blev fundet beklageligt, at foreningens generalforsamling ikke var blevet spurgt i den strukturelle beslutning, som ligger bag opsigelsen af foreningens ansatte. Andelshaver understregede, at navnlig oplevelsen af nærhed i den daglige drift af foreningen samt socialt ansvar var vigtige momenter, som andelshaver frygtede ikke var blevet næret omsorg over i beslutningen. En anden andelshaver sekunderede dette.

Bestyrelsen svarede hertil, at beslutningen var taget på baggrund af økonomiske overvejelser – men netop også for at frigive plads til beboernære opgaver, ved at få løftet visse arbejdstunge opgaver eksternt.

Andelshaver bemærkede ydermere, at der blev lavet en gammeldags, fysisk nøgle i stedet for de elektroniske låsesystemer på dørene i kælderen.

Afslutningsvis bemærkede andelshaver, at beboerdrevne bede var gode tiltag, men gav problemer når andelshaverne, som varetog dem, fraflyttede.

En andelshaver spurgte ind til den forestående renovering af tagterrasser, og om der i den forbindelse ville ske en trykprøvning af Enemærke og Petersens arbejde, som har været fundet mangelfuldt historisk. Andelshaver spurgte derudover, om man har valgt en anden leverandør denne gang. Bestyrelsen kunne bekræfte, at der blev fundet en ny entreprenør – Egerbyg (<https://egerbyg.dk/erhverv/>). Egerbyg forventede at skulle bruge 3-4 uger på arbejdet.

Bestyrelsen vurderede dog desværre ikke, at foreningen praktisk ville kunne komme igennem med mangelsindsigelser over for Enemærke og Petersen, bl.a. under hensyn til forældelse.

Efter mulighed for spørgsmål og kommentarer konstaterede dirigenten, at beretningen blev taget til efterretning.

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

Revisor Torben Madsen gennemgik årsrapport 2020.

Foreningens drift havde i perioden givet et underskud før afdrag på kr. 3.163.933. Afdragene på foreningens prioritetslån udgjorde i 2020 kr. 2.516.801, hvorfor foreningen kunne overføre restandel kr. 647.132 til balancen.

Foreningens aktiver udgjorde på statusdagen samlet kr. 519.088.792 hvoraf ejendommen udgjorde kr. 512.165.399 og indestående i bank kr. 5.986.880.

Foreningen samlede gældsforpligtelser udgjorde kr. 44.849.123 på statusdagen, idet kr. 38.949.388 heraf var prioritetsgæld i foreningens realkreditselskab Realkredit Danmark.

Dette efterlader en egenkapital, som på statusdagen udgjorde kr. 149.043.525,00.

Bestyrelsen indstillede andelskronen, beregnet efter **fastfrossen** valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, til **kr. 12.250,94 pr. kvadratmeter**.

Efter afklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvor bl.a. fastfrysningen samt muligheden for hensættelser uden for andelsværdien blev diskuteret, blev årsregnskabet med bestyrelsens forslag til andelsværdiberegningen til afstemning, og blev godkendt enstemmigt.

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

Foreningens formand fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2021.

Budgettet for 2021 lå færdigt i februar/marts måned og alle andelshavere har kunnet tilgå budgettet i årsrapporten for 2020 på foreningens hjemmeside.

Den største post er skatter og afgifter med små 5 mio.kr. Renholdelse, der er lig med personaleomkostninger, udgør ca. 2,3 mio.kr. Administration udgør 1,1 mio.kr. Renter og afdrag på kreditforeningslån udgør 2,7 mio. kr.

Alt i alt omkostninger for godt 16 mio.kr.

Vedligehold og renovering udgør til sammen 5 mio.kr. og er fordelt på en hel række af områder.

De største poster på vedligeholdelsesbudgettet i 2021 er utætte tagterrasser med ca. 2 mio.kr., nye porte med ca. 1 mio.kr. samt vedligeholdelse af inddækningen under kvistvinduer med 0,5 mio.kr.

Hvordan er det så gået?

Vi ved med sikkerhed, at vi ikke bliver færdige med renoveringen af alle tagterrasser i år, dertil har udfordringer med at skaffe de rigtige håndværkere været for store. Tagterrasserne skal dog renoveres, selv om det bliver med forsinkelse i forhold til det planlagte forløb. Det beløb, vi ikke når at få anvendt til denne opgave i år, vil blive overført til næste års budget.

Der er som nævnt i beretningen opsat en ny port i Anneberghus. Men da der fortsat er noget, der driller, er vi nødt til at afvente en løsning, inden vi sætter produktionen af de to andre porte i gang.

Vi er blevet færdige med vedligeholdelse under kvistvinduer med Perform. I første omgang er ca. halvdelen blevet behandlet i henhold til budget.

Som man kan se af budgettet, har vi ikke indregnet budget for maling af vinduer. Det var ellers planlagt, at vi skulle have malet vinduer i Sandbygård i år, i Torbenfeldthus i 2022 og i Anneberghus i 2023. I alt en sparet udgift på ca. 4-5 mio.kr. over de tre år.

Grunden til, at vi afventer maling af vinduer, er, at vi forventer at kunne stille et forslag til generalforsamlingen om udskiftning af vinduer inden for det næste års tid.

Foreningens rådgiver, Bang & Beenfeldt oplyser at boligforeningen vil have en fordel ved at skifte vinduer nu til vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer pga. de tilskud som kommune og stat giver til støjreducerende og energiforbedrende renoveringer. Rådgiver nævner, at der ligger en varmereduktion på ca. 10-12 % årligt ved skift fra vores nuværende 2-lags vinduer til nye 3 lags træ/alu vinduer. Derudover vil der være en støjreduktion, som specielt beboere ud mod Bellahøjvej og Annebergvej vil kunne mærke.

Bestyrelsen har været ude at kigge på vinduer hos to vinduesfirmaer, Velfac og IdealCombi. Træ/alu betyder, at vinduet indvendigt bliver i træ, mens det udvendige bliver i aluminium, der ikke skal males. Der vil blive tale om vinduer, der kan åbnes med et enkelt greb frem for de nuværende med kroge og anverfere.

De franske altandøre bliver med en vippefunktion. Desuden forventer vi at kunne tilbyde beboere med døre til gården og døre til altaner en udskiftning af døren til træ/alu for egen regning. Foreningen har i alt ca. 1.800 vinduer og døre. Døre og vinduer fremstilles i et stykke rude, hvorpå der sættes sprosser, for at opnå maksimal reduktion af støj og maksimal varmereduktion.

Rådgiver har udarbejdet tegninger over projektet, som er indsendt for kommunens godkendelse, men man skal forvente en ekspeditionstid hos kommunen på 6-8 måneder.

Vi forventer at have et forslag om udskiftning af vinduer klar til næste generalforsamling eller evt. til en ekstraordinær generalforsamling i 2022.

I flere år har vi talt om at få udskiftet fugerne mellem murstenene i ejendommene, da det er hårdt tiltrængt. En facaderenovering vil dog altid komme forud for en vinduesudskiftning, da støv fra en facaderenovering ikke vil kunne undgå at lægge sig på vinduer og hængsler.

Det bliver derfor et samlet projekt, hvor facaden renoveres forud for udskiftningen af vinduerne.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad Pkt. 5 Forslag

1) Forslag 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. januar 2022.

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

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 3 stemmer imod. 1 valgte ikke at afgive stemme.

2) Forslag om ændring af foreningens vedtægts § 13, stk. 2, litra B, 2. pkt. om indstillingsret til andele

Fra: "Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at en fortrinsberettiget andelshavers andelsbolig i forvejen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på venteliste i prioriteret rækkefølge."

Til: "Fortrinsretten i henhold til første punktum (bortset fra forældrekøb til brug for børn/barnebørn) er betinget af, at en fortrinsberettiget andelshavers andelsbolig i foreningen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes de indtegnede på venteliste i prioriteret rækkefølge."

Da forslaget allerede var foreløbigt vedtaget på foreningens seneste ordinære generalforsamling, kunne forslaget endeligt vedtages uagtet, at ikke 2/3 af foreningens medlemmer fra repræsenteret på generalforsamlingen.

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

Forslaget blev vedtaget med 43 stemmer for og 2 stemmer imod. 9 valgte ikke at afgive stemme.

3) Forslag om ændring af foreningens vedtægts § 13, stk. 2, litra B, 3. pkt. om indstillingsret til andele

Nyt 3. pkt: "Såfremt 1 barn/barnebarn til en andelshaver via venteliste tilbydes køb af andelsbolig, kan købet også ordnes som forældrekøb til brug for barnet/barnebarnet, forudsat dette mulige forældrekøb er 1. eller 2. gang andelshaver gør forældrekøb via barn/barnebarn på venteliste."

Da forslaget allerede var foreløbigt vedtaget på foreningens seneste ordinære generalforsamling, kunne forslaget endeligt vedtages uagtet, at ikke 2/3 af foreningens medlemmer fra repræsenteret på generalforsamlingen.

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

Forslaget blev vedtaget med 44 stemmer for og 2 stemmer imod. 8 valgte ikke at afgive stemme.

4) Forslag om ændring af foreningens vedtægts § 21, stk. 4 om afholdelsen af digitale generalforsamlinger

Nyt stk. 4: "Stk. 4. Bestyrelsen kan om nødvendigt beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk under generalforsamlingen eller stemme uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen (delvis elektronisk generalforsamling), jf. stk. 6-8.

Stk. 5. Bestyrelsen kan om nødvendigt beslutte, at generalforsamling alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde (fuldstændig elektronisk generalforsamling), jf. stk. 6-8. Beslutningen skal indeholde oplysning om, hvordan elektroniske medier anvendes i forbindelse med deltagelse i generalforsamlingen.

Stk. 6. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig til elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.

Stk. 7. *Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at foreningens bestyrelse drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i, ytre sig samt stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, som deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt resultatet af afstemningerne.*

Stk. 8. *Bestyrelsen kan beslutte, at medlemmer, som deltager elektronisk i en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling, skal stille eventuelle spørgsmål til dagsordenen eller til dokumenter m.v. til brug for generalforsamlingen forud for generalforsamlingen inden udløbet af en frist, som fastsættes af bestyrelsen.”*

En andelshaver bemærkede, at der bredt i forsamlingen var et ønske om, at det normale skulle være fysiske generalforsamlinger, og at bestyrelsens mandat til at indkalde til og afholde helt eller delvist digitale generalforsamlinger skal ses som et redskab, som benyttes i nødstilfælde, hvor situationer som den netop (forhåbentligt) overståede forholdsregler mod smitte med COVID-19 kræver det. Mandat skal ikke tages til indtægt for, at

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

Da forslaget allerede var foreløbigt vedtaget på foreningens seneste ordinære generalforsamling, kunne forslaget endeligt vedtages uagtet, at ikke 2/3 af foreningens medlemmer fra repræsenteret på generalforsamlingen.

Forslaget blev vedtaget med 44 stemmer for og 8 stemmer imod. 2 valgte ikke at afgive stemme.

5) Forslag om ændring af foreningens vedtægts ved tilføjelse af ny § 21 A om digital kommunikation med foreningens medlemmer

”Stk. 1. *Bestyrelsen eller administrator kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelse til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvide til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.*

Stk. 2. *En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen og administrator til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.*

Stk. 3. *Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftligt besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev. Foreningen kan kræve gebyr for fremsendelse af skriftlige dokumenter, jf. stk. 1, ved almindeligt brev.*

Stk. 4. *Eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaveren i henhold til lovgivning herom.”*

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

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 4 stemmer imod.

Der blev fra foreningen spurgt ind til gebyret, - der blev understreget, at så længe ejendomskontoret står for omdelingen, vil der ikke blive opkrævet.

Da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, er forslaget dermed foreløbigt vedtaget, jf. vedtægtens § 23, stk. 2. Forslaget kan derfor vedtages endeligt på opfølgende generalforsamling med det påkrævede 2/3-flertal, uagtet, at ikke 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret.

6) Forslag om ændring af foreningens vedtægts § 22, stk. 1 vedrørende indkaldelse til generalforsamling

Fra: "Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved opslag senest 4 uger før."

*Til: "Bestyrelsen indkalder til generalforsamling med **digitalt opslag** med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres senest 4 uger før."*

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

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 4 stemmer imod.

Da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, er forslaget dermed foreløbigt vedtaget, jf. vedtægtens § 23, stk. 2. Forslaget kan derfor vedtages endeligt på opfølgende generalforsamling med det påkrævede 2/3-flertal, uagtet, at ikke 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret.

7) Forslag om ændring af Husordens pkt. 4.18 Tagterrasser og Altaner.

Bestyrelsen foreslår, at følgende indsættes som nyt 6. afsnit:

"Lys på tagterrasser og altaner skal ske under fornøden hensyntagen til øvrige beboere"

Bestyrelsen foreslår derudover, at 2. afsnit under "Særligt gældende for tagterrasser" slettes.

Forslaget blev vedtaget med 52 stemmer for og 2 stemmer imod.

8) Forslag fra arbejdsgruppe om etablering af træer på Annebergvej.

Arbejdsgruppen, som på seneste generalforsamling blev nedsat med henblik på udarbejdelsen af forslag om forskønnelsen af Annebergvej, stillede forslag om etableringen af 5 træer på de hjørner, som tilhører AST, henholdsvis ved Sandbygårdvej og Torbenfeldtvej. Arbejdsgruppen forestiller sig røn, spidsløn eller sumpeg, men vil overlade den endelige beslutning til anlægsgartner, således at der i videst omfang tages højde for vækst i såvel rodnet som trækroner. Projektets økonomiske ramme forventes at kunne holdes inden for 120.000-150.000 kr.

En andelshaver havde en bekymring i forhold til trafiksikkerheden. Udvalget understregede, at det var en forudsætning i kommunens tilladelse, at trafiksikkerheden ikke bliver påvirket.

Efter spørgsmål fra forsamlingen, hvor bl.a. påvirkning af lysindfald samt vedligeholdelse blev diskuteret, bragt dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev forkastet med 24 stemmer imod og 23 stemmer for. 7 andelshavere valgte ikke at afgive stemme.

9) Forslag fra andelshaver om etablering af el-ladepladser.

Efter en kort motivation, hvor forslagsstiller redegjorde for forslaget, blev det ved enighed i forsamlingen og med forslagsstiller bragte dirigenten ændringsforslag til afstemning.

Ændringsforslaget bemyndigede bestyrelsen til at afholde sædvanlige rådgiveromkostninger til at undersøge muligheder og forskellige løsninger, samt til at nedsætte et beboerudvalg til at bistå i denne proces. Som medlemmer af udvalget opstillede forslagsstiller Jan Hungerbühler, Torbenfeldtvej 1, 2. th. og Nicolai Svendsen, Sandbygårdsvej 25, 1. **Alle andelshavere, som ønsker at være med i udvalget, opfordres til at kontakte bestyrelsen.**

Forslaget blev vedtaget med tydeligt flertal.

Ad. Pkt. 6 Valg

På valg som formand var Peter Hallberg, som ønskede genvalg. Peter genvalgte med applaus.

På valg som menige bestyrelsesmedlemmer var Thomas Haugaard, Peter Grass og Rikke Barmer. Thomas ønskede genvalg, mens Peter Grass og Rikke Barmer ikke ønskede genvalg.

Til de tre ledige poster opstillede Thomas Haugaard (Anneberghus), Carsten Holt (Torbenfeldthus), Ditte Cecilie Lyngsø, (Anneberghus) og Nicolai Svendsen (Sandbygård) op.

Efter skriftlig afstemning valgtes Thomas, Carsten og Ditte til de tre ledige

Som suppleant opstillede herefter Nicolai Svendsen, og valgtes med applaus.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand

Peter Hallberg (på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlemmer:

Thomas Haugaard (på valg i 2023)

Steen Vitoft (på valg i 2022)

Peter Krogh (på valg i 2022)

Karin Olofsson (på valg i 2022)

Carsten Holt (på valg i 2023)

Ditte Cecilie Lyngsø (På valg i 2023)

Supleanter:

Nicolai Svendsen (På valg i 2022)

Pkt. 7 Valg af revisor

Som revisor genvalgtes TT Revision med applaus.

Ad. Pkt. 8 Eventuelt

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det var vigtigt at søge tilskud til vinduer i år, da det muligvis ikke ville være muligt at få støtte næste år.

En andelshaver opfordrede til bestyrelsen om at indgå i en dialog i forbindelse med det løbende bestyrelsesarbejde, herunder når bestyrelsen finder anledning til at påtale forhold, da skriftlige henvendelser kan opfattes som konfliktoptrappende.

En andelshaver udtrykte sin tak til foreningens bestyrelse, hvis arbejde værdsættes – i en i øvrigt unik og vidunderlig forening. Andelshaver roste også dirigenten for en god generalforsamling.

Kl. 22.27 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

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-311417984611

Tidspunkt for underskrift: 01-10-2021 kl.: 13:58:34

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f5ea8eb2qkx243414069

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.