

## **R E F E R A T**

af

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

År 2019, den 2. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrerhjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 436 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 70 andelshavere (heraf 8 ifølge fuldmagt).

Foreningens formand **Peter Hallberg** bød velkommen og præsenterede aftenens panel.

#### **1. 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.

Stemmeudvalg blev valgt.

#### **2. Bestyrelsens beretning**

**Formand Peter Hallberg** aflagde følgende

Årsberetning:

##### **Projekter 2018**

**Altan runde 3** startede i foråret 2016 og blev først endelig afsluttet i 2018. Som omtalt i Nyhedsbrevet har denne altanrunde været en barsk omgang for både de beboere, der skulle have ny altan og for bestyrelsen, der har forsøgt at løse problemerne undervejs.

Vi synes, at altanprojektet denne gang har krævet for mange ressourcer fra AST – og det vil være rart, hvis vi kunne trække den et par år inden en ny altanrunde.

Vi har afsluttet **Låseprojektet**, der også startede i 2016. De sidste udfordringer har især relateret sig til låsebløkket på portene og forventelige indkøringsproblemer, som dog blev løst relativt hurtigt. Vi er generelt meget tilfredse med kvaliteten af dørtelefoner, briklåsesystemet og internettet. I forlængelse af projektet fik vi en god aftale med Fiberby om hurtigt internet og gratis routere.

Torbenfeldthus har i henhold til planen fået etableret **omfangsdræn og nye kloakker** i 2018. Tredje og sidste etape af omfangsdrænet er begyndt i Anneberghus og forventes afsluttet med udgangen af 2019.

Vi er fortsat med vedligeholdelsesprojektet, der vedrører indgangsportaler og er nået til istandsættelse af de gule **indgangspartier** og **gadedøre**. I 2018 er indgangspartier og gadedøre i Sandbygård blevet vedligeholdt. Projektet følger i naturlig forlængelse af etablering af omfangsdræn. At få gadedøre vedligeholdt har været et pudse-nusse arbejde, men vi synes, at det er sket med et rigtig flot resultat i respekt for gadedørenes udtryk.

Som vedtaget på sidste generalforsamling fik beboerne i 2018 mulighed for at købe en **ny hoveddør** – enten kontant eller via udlån. I begge tilfælde ville det udløse en rabat, som AST sparer i vedligeholdelse af den gamle hoveddør. Finansieringen af de nye hoveddøre har været fifty-fifty mellem kontant betaling og udlån. 94 beboere har købt en ny hoveddør med udlån på i alt ca. 1,3 mio.kr. Udlånet afdrages over 36 måneder som et tillæg til boligafgiften.

Det kommer nok ikke bag på nogen her i salen, at **de tre porte** er i dårlig stand. De porte, vi har i dag, er tilsyneladende ikke blevet godkendt af kommunen. Vi har prøvet at finde ud af, hvordan de oprindelige porte har set ud, for vi kunne godt tænke os, at portene føres tilbage til det oprindelige udtryk, fra da ejendommene blev bygget (1929-1931).

Et af de problemer, vi har med portene er, at portene ikke behandles særlig pænt af renovationsarbejderne. Det er observeret, at man decideret har banket en container ind i vores porte udefra, så der fløj splinter af porten. Portene skal derfor ikke bare være pæne at se på og have det rigtige udtryk. De skal også kunne tåle lidt af hvert.

Vi har skelet til de porte Aggersvoldhus har, der er forstærket af jern. Med dette udgangspunkt har vi fået et tilbud på et stålskellet til en port. Vi har indsendt tegninger til kommunen for at få godkendt udtrykket, som vi mener, at de oprindelige porte havde. Vi afventer kommunens godkendelse og vil løbende informere om fremskridtet i Nyhedsbreve.

### **Bygningsændringer**

Vi er desværre ofte ude for andelshavere, der fejlagtigt tror, at det er deres egen lejlighed, som de kan gøre med, hvad de vil. Vi forsøger hele tiden at forbedre informationen ved salg, hvor vi gør opmærksom på, at man **altid** skal søge bestyrelsen om tilladelse til bygningsændringer.

Når bestyrelsen godkender bygningsændringer, bliver der udleveret byggeanvisninger med de regler, der gælder for den pågældende bygningsdel. Selv om bestyrelsen har godkendt, at andelshaver foretager en ændring, er det stadigvæk andelshavers ansvar, at det er lovligt udført.

Vi ser nogle gange, at beboernes private bygningsændringer ikke forløber efter bogen.

I forbindelse med en **sammenlægning på Aggersvoldvej** skulle bærende vægge ændres, hvilket resulterede i, at der opstod sætningsskader på omkringliggende lejligheder.

For at sikre os bedre i fremtiden, har vi indført, at når beboere ønsker at foretage større ændringer på bygningsdele i lejligheden, fx nedtagning eller flytning af vægge, skal andelshaver tegne en All-Risk forsikring inden arbejdet påbegyndes.

### **GDPR – persondataloven (General Data Protection Regulation)**

Persondataloven har ramt vores ventelistesystem. Det er ikke længere tilladt at offentliggøre lister med navne og adresser. Ønsker man at vide, hvor man selv står på ventelisten, kan man via sit opnoteringsnummer se det på hjemmesiden eller man kan henvende sig til administrator. Administrator kan oplyse om ens egen placering, men ikke om andres placering. Opnoteringsnummeret står på betalingsadvisen.

GDPR gør Ventelistesystemet mindre gennemsigtigt for den enkelte beboer på listen og det har givet grobund for tvivl om, hvorvidt der bliver fusket med listerne. Men listerne administreres hos advokat Ole Fischer, der står inde for, at føre listerne i overensstemmelse med reglerne godkendt af generalforsamlingen.

### Håndtering af affald

Personalet bruger fortsat meget tid på **håndtering af affald**. Det er både det affald, som vi putter i de forkerte containere, samt det som bliver sat tilfældigt i storskralderum, uden at finde vej til de rigtige containere.

Heldigvis sorterer langt de fleste beboere deres affald – det kan vi aflæse direkte af ejendomsskattebilletten. Faktisk er vi så gode til at sortere affald, at flere af containerne til pap og plastik hurtigt bliver fyldt. Bestyrelsen vil derfor se, om vi kan få tilpasset typen af containere, så det passer til foreningens behov.

Når vi sorterer affald, får vi også nogle gange gjort det forkert, og så mister vi affaldsrabatten. En papcontainer giver kun rabat, når den indeholder rent pap og ikke fx pizzabakker. Alle specialcontainere, som sorteres korrekt, giver rabat. Det er kun restaffald, vi ikke får rabat på.

Så opfordringen, til de beboere, der ikke sorterer affald, er: Kom i gang med at sortere – der er penge i det og så gavner det miljøet.

### Fremtiden

Vi har forhandlet en ny **foreningsaftale med YouSee**. Aftalen er en foreningsaftale og betyder, at AST ikke kan indgå andre foreningsaftaler med andre udbydere af tv-pakker de næste tre år. Det står dog beboere frit for at indgå andre aftaler med andre udbydere af tv-pakker over internettet.

Vi har primært indgået aftalen med YouSee for at beboerne kan leje tv-boksen til 30 kr. om måneden mod ellers normalt 99 kr. om måneden.

YouSee vil i den kommende tid informere om de muligheder, den nye aftale giver.

Der er efterhånden en del **it-drift forbundet** med ejendomskontoret og hos bestyrelsen. For at blive mindre personafhængige af bestyrelsens kompetencer og tid til at håndtere sikkerheden omkring data og de daglige it-driftsopgaver, har vi besluttet at outsource noget af it-driften til et professionelt firma. Vi vil gå langsomt til værks, så vi er sikre på, at den eksterne partner kan håndtere opgaverne tilfredsstillende.

I 2019 vil vi især have fokus på tre projekter:

- Etablering af omfangsdræn og kloakker i Anneberghus
- Vedligeholdelse af hoveddøre i Sandbygård
- Vedligeholdelse af indgangspartier og gadedøre i Torbenfeldthus

Vi håber desuden, at vi kan komme videre med de tre porte i år eller næste år.

Kigger vi lidt længere frem, er der to projekter, der er blevet mere påtrængende. Det ene er strømpeforing af aftrækskanaler og det andet er udskiftning af fuger.

I det forløbne år har vi fået en **øjenåbner** med **utætte aftrækskanaler**. AST blev pålagt at strømpeføre en aftrækskanal pga. af så store lugtgener, at der blev afholdt syn og skøn om problemets omfang. Syn og skøn gav andelshaver medhold i, at AST omgående skulle tætte de utætte aftrækskanaler i den pågældende opgang.

Det er naturligvis meget dyrere for AST at skulle finansiere individuelle løsninger på et generelt problem, fremfor at gennemføre et samlet projekt.

Det er meget svært at vide, hvad det vil koste at tætte alle aftrækskanaler, men vores bud er ca. 8-10 mio.kr. En udgift i denne størrelsesorden kan næppe finansieres alene over driften,

da der i alt er ca. 5 mio.kr. årligt til at renovere og vedligeholde for. Udgiften til strømpeforinger af aftrækskanaler vil bl.a. være meget afhængig af, hvor let eller svært tilgængelige aftrækskanalerne er i de enkelte lejligheder pga. fx nedhængte lofter, emhætter mv.

Generelt kan man sige, at mange lejligheder er utætte, da mange skillevægge er bygget af træ og koks, der hverken er specielt lyd- eller lugttætte. Lugtgener kan derfor også komme fra etageadskillelsen eller gennem væggen fra naboen.

Umiddelbart vil det være udenfor foreningens rækkevidde at gøre noget ved disse utætheder, for sådan er det, når man bor i en gammel ejendom. Men man kan selv gøre noget, fx fuge under gulvpaneler eller sætte en dobbeltvæg op – bare man husker at søge om det først.

Et andet projekt, vi skal til at tænke på, er, **facaderenovering** – det vil sige udskiftning af alle fuger.

Da ATZ hængte sit reklamebanner op på facaden for to år siden, blev vi gjort opmærksom på, at fugerne i facaden var meget dårlige. Det er desværre et generelt problem for vores tre ejendomme. Fugerne holder bl.a. sammen på ejendommen og er også en del af klimaskærmen – det er naturligvis vigtigt at fugerne er i god stand.

Strømpeforing af aftrækskanaler og udskiftning af fuger vil være to projekter, som vi skal kigge nærmere på i den kommende tid. Der vil være mange forhold at tage stilling til, herunder hvordan vi skal finansiere projekterne.

Jeg vil gerne slutte af med at takke alle beboere, personalet og samarbejdspartnere for et godt 2018.

Til bestyrelsens beretning var der spørgsmål om utætte aftrækskanaler, som blev besvaret.

Da der ikke var flere spørgsmål til bestyrelsens beretning konstaterede **dirigenten**, herefter bestyrelsens beretning som tiltrådt af generalforsamlingen.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport (resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2018 med balance pr. 31/12 2018 herunder forelæggelse og godkendelse af note om andelsværdi) samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse.**

**Torben Madsen** gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2018: kr. 520.112,00.

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 1.142.451,00 (renteudgift).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2018 nom. kr. 41.721.743,00 imod ultimo 2017 kr. 43.595.472,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2017 kr. 459.433.103,00 til ultimo 2018 kr. 459.953.215,00.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2018 kr. 4.884.333,00.

**Andelskroneværdi udgør pr. 31/12 2018: pr. m<sup>2</sup> kr. 11.775,94**

Flere beløbsposter i regnskab blev kommenteret.

Til regnskabet var der bl.a. følgende spørgsmål:

**Andelshaver:** Ønskede oplyst, hvornår der kommer ny offentlig vurdering af foreningens ejendomme?

**Torben Madsen:** Svarede hertil at seneste udmelding er, at ny vurdering kommer i 2021.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til regnskabet konstaterede **dirigenten**, at regnskab således var tiltrådt af generalforsamlingen.

**Torben Madsen:** Fremviste - som bekendtgørelse 2018 foreskriver - skema 4/bilag 4 udvisende nøgletal for foreningen. Samtlige nøgletal med undtagelse af L1 fremgår endvidere af årsrapport 2018. Torben Madsen oplyste, at nævnte nøgletal L1 oplyser, hvorvidt der i AST er udfærdiget vedligeholdelsesplan eller ej. I AST er vedligeholdelsesplan udfærdiget. Bilag 4 er vedhæftet nærværende referat.

#### **4. Forelæggelse af driftsbudget for 2019 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.**

**Peter Hallberg:** Orienterede om

**Budget 2019** (som indeholdt i årsrapport 2018):

Projektet med etablering af omfangsdræn og fornyelse af kloakker er nået til Anneberghus med en forventet udgift på 5,6 mio.kr. i år. Entreprenøren planlægger at kunne blive færdig med udgangen af i år, hvis ikke der støder uforudsete forhold til, der forsinker projektet. Det er dog aftalt med ATZ, at udgiften bliver fordelt mellem 2019 og første halvår 2020, som oprindelig planlagt.

Når omfangsdrænet etableres på Næsbyholmvej vil vi benytte lejligheden til at sætte kantsten op og etablere parkeringsbåse, magen til dem de har i Solbjerg. Vi sikrer herved at snerydningen fremadrettet kan foregå mere smidigt og at der bliver styr på antal parkeringspladser på strækningen.

I 2019 forventer vi at bruge 82.000 kr. på at få sat varmemøblere op i varmecentralen, så det bliver muligt at fjernaflæse og regulere varmen.

Gadedøre og indgangspartier i Torbenfeldthus skal vedligeholdes i 2019 og desuden skal de gamle hoveddøre i Sandbygård vedligeholdes for godt 500.000 kr.

Vi har afsat ca. 50.000 årligt til it-support.

Alt i alt har vi planlagt genopretning og vedligehold for godt 7,1 mio.kr. i 2019.

De tidligere omtalte fremtidige projekter vedrørende strømpeføring af aftrækskanaler og facaderenovering er ikke indeholdt i det viste budget.

Alm. drift, vedligehold og renovering (1.000 kr.)					
Fordelt på:	2019	2020	2021	2022	2023
Indstilling af strengregulerings ventiler	0	0	380	0	0
Faldstammer, kloak og dræn	5.633	3.603	0	0	0
Varmefølere og CTS	82	325	0	0	0
Døre, porte, vinduer	380	772	1.841	1.625	1.525
Indgangspartier	250	167	250	0	0
Gårdarealer	30	100	100	100	100
Kantsten, p-båse, vejreparationer	153	43	40	40	43
Rådgivning og it-support	100	75	75	75	75
Drift og andet vedligehold	500	500	2.314	3.160	3.257
<b>I alt</b>	<b>7.128</b>	<b>5.585</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

**I pipeline (ikke i budget):**

Strømføring af aftrækskanaler  
Facaderenovering / udskiftning af fuger

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

## 5. Forslag

### a) Forslag fra bestyrelsen:

- i. **Gældende boligafgift og registrerede tillæg (forbrug af vaskemaskine, forbrug af tørretumbler, leje af indvendig kælder, leje af ekstra kælder areal, leje for hjørnealtan) forhøjes med 3 % fra den 1. juli 2019.**

**Peter Hallberg:** Fremlagde forslaget og uddybede, hvorfor bestyrelsen foreslår en forhøjelse af boligafgiften med netop 3 %. Flere grafer blev fremvist udvisende likviditetsvirkning og kassebeholdning ved henholdsvis 1, 2 eller 3 % stigning.

Da der ikke var spørgsmål til forslaget blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

**60 ja**  
**0 nej**

**Forslaget om forhøjelse af boligafgift og registrerede tillæg med 3 % pr. 1/7 2019** var hermed **vedtaget**.

- ii. **Ændring af ordlyd i ventelisterne for "Andelshavere der ønsker større lejlighed".**

**Anne Kathrine Henriksen:** Uddybede bestyrelsens forslag om annullering af 70 m<sup>2</sup> grænsen for større lejlighed og den uhensigtsmæssighed der har vist sig at være ved grænsen om 70 m<sup>2</sup>.

**Andelshaver:** Spurgte til om man ikke kan opskrives til mindre lejlighed end den man er i besiddelse af?

**Mirian Hansen:** Oplyste, at såfremt man ønsker mindre lejlighed, kan man lade sig opskrive på listen for byttelejlighed og indikere, hvilke kriterier man ønsker sig skrevet op under.

Da der ikke var flere spørgsmål blev forslag sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat.

**63 ja**  
**0 nej**

**Forslaget om ændring af ordlyd i ventelisten for andelshavere, der ønsker større lejlighed var hermed vedtaget.**

**iii. Ændring af punkt 4.14 "knallerter, scootere og motorcykler" i husordenen til "motorkøretøjer".**

**Karin Olofsson:** Uddybede forslaget og oplyste, at der er stigende behov for parkering af cykler og cykelvogne i gårdene. Bestyrelsen mener ikke motorkøretøjer hører hjemme i gårdene. Motorcykel er set opbevaret i gård hele vinteren.

**Andelshaver:** Spurgte til, hvor motorcykler i fremtiden skal parkeres, og om de ikke vil optage bilparkeringspladser?

**Karin Olofsson:** Svarede hertil, at bestyrelsen gerne gennem Københavns Kommune vil undersøge muligheden for tilladelse til etablering af motorcykelparkeringspladser ved gade mellem hjørnehusmur og fortov.

Da der ikke var flere spørgsmål blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat.

**41 ja**  
**7 nej**

**Forslaget om ændring af punkt 4.14 i husorden var hermed vedtaget.**

**b) Forslag fra andelshaverne:**

**Forslag fra Johannes og Monica**

Om etablering af cykelvogn- og barnevognsparkering i alle tre gårde.

Da forslagsstiller ikke var tilstede under generalforsamlingen forespurgte **Ole Fischer** om anden andelshaver i salen ønskede at fremføre forslaget på vegne forslagsstiller?

**Peter Hallberg:** Oplyste, at bestyrelsen ikke ønsker at fremlægge forslaget på vegne forslagsstiller da det strider mod forslaget stillet af bestyrelsen. **Peter Hallberg** oplyste, at der i kælder er etableret aflåste barnevognsrum på tidligere opfordring fra generalforsamlingen. Bestyrelsen prioriterer cykelparkering i gårdene.

Da ingen tilstedeværende andelshavere ønskede, at fremlægge forslaget meddelte **Ole Fischer** at forslaget dermed bortfaldt.

**6. Valg**

**a) Formand:**

**Peter Hallberg** afgik efter tur og var villig til genvalg.

**Peter Hallberg** blev **genvalgt** med akklamation.

**b) Bestyrelse:**

**Karin Olofsson og Mirian Hansen** afgik efter tur og ønskede ikke genvalg.

**Peter Hallberg:** Udtrykte, at han var meget ked af, at Karin og Mirian ikke genopstiller til bestyrelsen. Peter Hallberg takkede Karin Olofsson for at have været en god næstformand og Mirian Hansen for at have været en fantastisk sekretær.

**Mirian Hansen:** Meddelte, at hun har været meget glad for at få indsigt i bestyrelsesarbejdet. **Mirian** anbefalede andelshavere til at stille op til bestyrelsen.

**Karin Olofsson:** Oplyste, at det har været lærerigt og hårdt arbejde at være i bestyrelsen. **Karin** udtrykte, at mange bestyrelsesmedlemmer yder et stort stykke arbejde. **Karin** oplyste, at hun har brug for en pause fra bestyrelsesarbejdet, og genopstiller på et senere tidspunkt. **Karin** anbefalede også andelshavere til at stille op til bestyrelsen.

**Bettina Winsten:** Oplyste, at hun er nuværende suppleant og Bettina ønsker at opstille som bestyrelsesmedlem eller genopstille som suppleant.

**Thomas Haugaard:** Præsenterede sig og oplyste, at han til dagligt arbejder med salg af pacemakere.

**Martin Rømer:** Præsenterede sig og oplyste, at han har boet i foreningen i 3 år, og arbejder i IT-branchen. Martin Rømer oplyste, at han ønsker mere indsigt i det arbejde, der er forbundet med at drive Andelsboligforeningen. Martin oplyste, at han opstiller som suppleant.

**Ditte Lyngsø:** Præsenterede sig og oplyste, at hun arbejder med teater, hvor hun er leder. Ditte har ønske om, at give en hånd med og samtidig lære noget.

Skriftlig afstemning om 3 bestyrelsesmedlemmer blev herefter gennemført med følgende resultat:

<b>Bettina Winsten:</b>	<b>52 stemmer</b>
<b>Thomas Haugaard:</b>	<b>43 stemmer</b>
<b>Ditte Lyngsø:</b>	<b>24 stemmer</b>
<b>Blank:</b>	<b>2 stemmer</b>

**Bettina Winsten og Thomas Haugaard** blev således **valgt**.

**c) Suppleant:**

**Ditte Lyngsø:** Oplyste, at hun p.g.a. manglende valg til bestyrelsen opstiller som suppleant

Skriftlig afstemning blv gennemført med følgende resultat:

<b>Martin Rømer:</b>	<b>37 stemmer</b>
<b>Ditte Lyngsø:</b>	<b>25 stemmer</b>
<b>Blank:</b>	<b>1 stemme</b>

**Martin Rømer** blev således **valgt**.



## 7. Valg af revisor.

**TT Revision** blev **genvalgt** med akklamation.

## 8. Fastsættelse af bestyrelseshonorar for 2019

Bestyrelseshonoraret foreslås forhøjet med 8.000,00 kr.

**Mirian Hansen:** Oplyste, at honoraret p.t. udgør kr. 100.000,00, honoraret er sidst forhøjet i 2010. Honoraret fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne.

**Forslaget** blev **vedtaget** med akklamation.

## 9. Eventuelt:

**Andelshaver:** Takkede bestyrelsen for godt arbejde.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg  
den 24/4 2019

som dirigent.  
Ole Fischer

