

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

af

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

År 2018, den 20. marts, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrerhjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 436 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 116 andelshavere (heraf 20 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.

Som stemmeudvalg valgtes: Lonnie Vinjebo, Dorte Rasmussen og Peter Hedegaard.

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

**Formand Peter Hallberg** aflagde følgende:

Årsberetning:

I 2017 fejrede vi foreningens 50-års jubilæum med en fantastisk fest – det var en dejlig dag, med mange glade beboere, med kagekonkurrence, med klovnerier, med jazzband, med stor grill-buffet og med danseorkester at slutte af med. Tusind tak til festudvalget, tak til de mange hjælpere og tak til alle dem, der gjorde dagen uforglemmelig.

2017 har ellers især været præget af mange projekter.

Udover den daglige drift har der været 9 projekter i gang på samme tid:

##### **Projekter i 2017:**

- **Etablering af omfangsdræn og nye kloakker** i Sandbygård er forløbet planmæssigt med kun få udfordringer undervejs fx at jorden i gården ved Annebergvej var så ekstrem fugtig, at den ikke kunne genanvendes. De fleste udfordringer opstår, når der

skal etableres nye kloakker i kælderen, for det kræver at kælderen er ryddet for ejendele. Det er vigtigt, at vi alle samarbejder, så tidsplan og budget kan overholdes.

- **Låseprojekt** (ADK, dørtelefon, internet) – er tæt på at være afsluttet, men der mangler endnu lidt mangeludbedning på bl.a. porte, der ikke lukker rigtigt og finish på trappeopgange efter gennemboringer. Undervejs har vi udskiftet alle 33 døre til vaskekældre og 4 døre til barnevognsrum – alle med briklåsesystem. Endvidere er der kommet magnetfølere på alle kælderdøre fra gården, så lyset tænder, når døren åbnes. Der er også kommet dørstoppere i opgangene for at forhindre, at gadedøren støder sammen med kælderdøren, og dermed ødelægger de nye låse.
- **Signaludbyder** (Fiberby) – denne del af projektet er kørt helt problemfrit, men man kan sige, at det også er en mere simpel opgave, hvor de ikke skal ind i hver enkelt lejlighed. Vi har fået en meget favorabel pris hos Fiberby. Det er sikkert også medvirkende til, at ca. 80 % af beboerne har hentet en router fra Fiberby. Det synes jeg er superflot – husk dog også at tilmelde jer Fiberby og afmelde evt. tidligere signaludbydere.
- **Vinduerne i Anneberghus** er malet i år og vi har valgt at male dem fra lift for at undgå at konflikte med altanprojektet. Prisen for liften var den samme som med stilladser, så det vil nok være den løsning, vi vil anvende fremover. Da vinduerne males hvert 6. år er der pause med dette indtil 2021.
- **Altan runde 3** er afsluttet for denne gang. Vi begyndte med de første knæbjøringer tilbage i marts 2016 (bestyrelsesmøde den 8. marts 2016) og er først nu i mål. Det skyldes primært den meget lange sagsbehandlingstid hos kommunen, hvor vi har været magtesløse. Vi har oplevet mange flere følgeskader end tidligere, dels pga. ny og mere indgribende opsætningsmetode og dels har håndværkerne været lidt mere ligeglade med, at der kom skader. Alle skader er dog løbende blevet udbedret af altan.dk.
- **Indgangsportaler** – er et smertensbarn. Den ene udfordring har afløst den næste primært pga. en meget genstridig murer, som vi mener ikke har udført sit arbejde efter bogen. Den fortsatte renovering af indgangsportalene bliver udført af en anden murer.
- Renovering af **gadedørene** er så småt ved at komme i gang. Der er udført prøver på 3 gadedøre. Det bliver ikke let og ligetil at renovere de gamle døre – det bliver noget pussenusse arbejde med specieltilpassede lister og en individuel tilretning af hver enkelt dør. Renovering af gadedørene og indgangsportaler vil følge efter etableringen af det udvendige omfangsdræn, så vi undgår for meget dobbeltarbejde.
- **Annebergvej 1** – opmuring af facade. Den sidste butik på hjørnet af Annebergvej og Bellahøjvej er nedlagt og omdannet til bolig efter at facaden er blevet muret op. Lejligheden er solgt via ventelisten.
- **Annebergvej 7, st.th.** – skimmelsvamp og altanrenovering (1/5-18/12 2017). Efter lugtgener i lejligheden konstaterede Teknologisk Institut, at der var skimmelsvamp i stuen under altanen. Efter at eksisterende vægge og lofter var skraldet helt af, viste det sig, at jernet der understøtter altandækket, var gennemtæret af rust. Rust havde løftet altandækket, og cementen havde slået revner i murværket, hvilket har øget fugtindtrængningen. Rusten er jf. Teknologisk Institut blandt andet opstået som følge af fugt på altanen og forværret i kombination med fugtindtrængningen i lejligheden nedenunder.

Alt i alt har det været et meget travlt år med alle disse projekter. Og som om det ikke var nok, fik vi meddelelse fra kommunen om, at HOFOR ville lægge nye fjernvarmerør ned på Sandbygårdvej og Næsbyholmvej, således at parkering på disse veje ville være begrænset.

Alle disse projekter har også betydet, at mange forskellige håndværkere har haft deres gang i AST og mange skurvogne har optaget parkeringspladserne. Med så mange projekter kørende er det vigtigt at samarbejdet fungerer imellem og på tværs af håndværkerne, rådgivere, administrator, bestyrelsen, personalet og beboerne. Det er vigtigt, at aftaler overholdes og at alle yder sit til, at projekterne kommer godt i mål. Kommer der bare lidt knas i maskineriet kan det påvirke alle andre projekter.

Vi har løbende orienteret om disse projekter i Nyhedsbreve. Vi kan anbefale, at alle abonnere på Nyhedsbreve, så man kan holde sig ajour, med det der sker i AST.

I Nyhedsbreve, har man kunnet læse om tyveriet af 38 lamper. Tyveriet skete ad to omgange. Da tyvene kom 2. gang blev de snuppet på fersk gerning med 13 lamper og vi klappede i vores små hænder. Men ak – da politiet havde vagtskifte blev de sat på fri fod og havde derfor god tid til at komme af med de andre lamper. Vi har fået de 13 lamper retur men tyvene nåede at udøve hærværk på i alt 52 ud af vores 74 lamper. Lamperne produceres ikke mere, så vi får opsat en anden type, der minder om den gamle. Det viste sig desværre, at forsikringen ikke dækker ved denne type hærværk. Alle lamper sættes op, så tyveri af denne karakter fremover kan undgås.

2017 har været det første år med måling af varme via individuelle varmemålere i hver enkelt lejlighed. Brunata har afleveret varmeregnskab baseret på en standardmodel, der tager højde for forskellige beliggenheder i en ejendom.

Det er nu vores opgave at finde ud af om denne standardmodel passer med vores lejligheder og hvis **ikke** den gør, regulere lidt på den. I standardmodellen er der en meget stor reduktion på taglejligheder, hvilket ville give mening, såfremt taglejligheden var etableret i en gammel ejendom og for mange år siden. Taglejlighederne i AST er ganske vist etableret i en gammel ejendom, men de er blevet etableret for nylig, er topisolerede og passer derfor ikke ind i Brunatas standardmodel, så det skal vi bl.a. have ændret til en mere retfærdig fordeling.

I nyhedsbreve har man også kunnet læse om vore daglige udfordringer med skraldet, som skal sorteres meget mere end tidligere. I dag har vi har specielle containere til:

- Aviser og papir
- Batterier
- Bio-affald
- Elektronik
- Glas og flasker
- Maling og farligt affald
- Metal
- Pap
- Plast
- Rest affald (andet husholdningsaffald inkl. småt-brandbart)

Derudover har vi et storskrallerum til større ting (som ikke er småt-brandbart). I storskrallerum må ikke sættes byggeaffald, for det tager skraldefolkene ikke med.

Udover, at sortering af affald er vældig godt for miljøet, er sortering også godt for vores økonomi, da vi får en affaldsrabat, når skraldet er sorteret. Det er ret enkelt. Jo mindre restaffald jo større rabat.

## **Personalet og bestyrelsen**

Som medlem af bestyrelsen, er man samtidig arbejdsgiver for de ansatte medarbejdere i AST. De ansatte i AST har krav på nøjagtig de samme forhold, som andre ansatte i private virksomheder. Som arbejdsgiver skal vi opfylde nogle lovpligtige krav:

- At der afholdes årlige medarbejdersamtaler og opfølgning heraf
- At der afholdes et årlig AMO møde (arbejdsmiljøorganisation)

- At der foretages en APV (arbejdspladsvurdering)
- At arbejdsmiljøet tages alvorligt (vi har en grøn smiley fra Arbejdstilsynet)

Udover de lovpligtige krav bliver der:

- Afholdt personalemøder med de 4 medarbejdere
- Afholdt statusmøder med ejendomsinspektøren
- Afholdt udviklingssamtaler med personalet
- Tilskyndet til, at personalet holdes ajour gennem forskellige kursusforløb

Bestyrelsen har som arbejdsgiver et ansvar for driften af ejendommen og herunder et ansvar for at samarbejdet mellem de ansatte fungerer og hvis ikke det fungerer, at tage de nødvendige beslutninger og i yderste konsekvens tage den svære beslutning at opsig en medarbejder, som vi var nødt til i januar.

Efter opsigelsen gik vi i gang med at søge en ny medarbejder. Vi fik 114 ansøgninger og valgte at tage seks til samtale. Ud af de seks har vi valgt at ansætte Søren. Søren starter mandag den 16. april. Vi håber, at alle beboerne vil tage godt i mod Søren, som vi vil præsentere nærmere i det næste Nyhedsbrev.

## **Fremtiden**

Det er tid til at se fremad. Der vil fortsat være projekter, vi skal forholde os til. Men i 2018 bliver der færre håndværkere og færre skurvogne og lidt mere ro på – det tror jeg, at vi alle sammen trænger til. På et tidspunkt flytter skurbyen til Torbenfeldtvej, så den kommer tættere på porten, hvilket er praktisk, når beboerne i Torbenfeldthus skal til at tømme deres kælderrum.

Vi skal have afsluttet låseprojektet med udbedring af de sidste fejl og mangler. Og så skal vi for alvor i gang med at renovere gadedøre og hoveddøre.

Folketinget barsler med en ny bekendtgørelse om Andelsboligloven, der skal gøre især nystartede andelsboligforeninger mere robuste. Men nogle af reglerne vil have betydning for os, hvis de bliver gennemført.

Jeg hæfter mig ved, at der vil indføres strammere regler for, hvem der må udføre valuarvurderinger og der indføres en ny norm og vejledning for valuarer til vurdering af andelsboliger. Et andet forhold, der kommer under lup er, hvordan man kommer penge under bordet til livs. Et forslag går ud på, at der skal indføres obligatorisk salg via ventelister.

Endelig hæfter jeg mig ved, at der vil indføres en bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar. Her vil jeg mene at vi allerede er godt med, da vi har "Bestyrelsens forretningsorden", der bl.a. indeholder bestemmelser om, hvordan bestyrelsen arbejder og hvilket ansvar vi har. Bestyrelsens forretningsorden kan ses på hjemmesiden, hvis der er beboere, der er interesseret i at se nærmere på den. Den nye bekendtgørelse om Andelsboligloven skulle komme i løbet af i år og vi venter spændt på at se indholdet af den.

Traditionen tro, vil jeg slutte af med at takke alle, der har ydet en indsats for AST i 2017.

Til bestyrelsens beretning var der bl.a. spørgsmål fra andelshaverne til følgende:

- foreningens håndtering af venteliste, foreningens salg af andel til venteliste, pris herfor og prioritetstilling på listen.
- varmeregnskab nu og fremadrettet, herunder spørgsmål til reduktion for stuelejligheder.  
Andelshaver oplyste, at hans vurdering af varmeregnskab var, at der skulle efteropkræves mere i varme end der skulle tilbagebetales. (Bestyrelsen oplyser efterfølgende, at de faktiske beløb er: Tilbagebetaling til beboerne udgør kr. 665.552,00 og opkrævning fra beboerne udgør kr. 144.325,00).
- gadedør-renovering, brikker, støj og cylinder

- omfangsdræn og eventuelt tømning af kælderrum
- oprydning efter opsætning af altaner
- larm fra vaskekælder og eventuel timer på vaskemaskiner

**Peter Grass:** Oplyste, at bestyrelsen fortsat er i dialog med Altan.dk omkring oprydning i gård og udbedring af græsareal. Cylinder fra gadedøre fjernes når der er sikkerhed for, at alle brikker virker.

**Steen Vitoft:** Oplyste, at der er støj når brik sættes for dør fordi der er sat bipper på så beboere på f.eks. Bellahøjvej kan høre når lås er aktiveret. Lyden er nu sat ned p.g.a. støjni-veau.

Ad varmeregnskab og reduktion oplyste **Steen Vitoft**, at stue- og hjørnelejligheder vil opnå reduktion på 10-15 % i varmeregnskabet fra Brunata.

Endelig oplyste **Steen Vitoft**, at vaskekældre i Anneberghus ikke skal tømmes ved etablering af omfangsdræn p.g.a. højt grundvand.

**Peter Hallberg:** uddybede prissætning for Annebergvej 1, som solgt via venteliste. Køber har betalt for opmuring af facade, hvorfor beløbet ikke fremgår af årsrapport 2017. Lejligheden blev udbudt til aktive ansøgere på ventelisten til maksimal andelsværdi samt opmuringsudgift. Foreningen har mistet indtægt på boligafgift p.g.a. kommunens langsomme sagsbehandling i.f.m. godkendelse af ansøgning om opmuring af facade.

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 2017 med balance pr. 31/12 2017 herunder forelæggelse og godkendelse af note om andelsværdi) samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse.**

**Torben Madsen** gennemgik resultatopgørelsen udvisende underskud for 2017: kr. 1.095.815,00.

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 1.089.997,00 (renteudgift).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2017 nom. kr. 43.595.472,00 imod ultimo 2016 kr. 25.251.944,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital faldet fra ultimo 2016 kr. 460.528.918,00 til ultimo 2017 kr. 459.433.103,00.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2017 kr. 16.060.404,00.

**Andelskroneværdi udgør pr. 31/12 2017: pr. m<sup>2</sup> kr. 11.757,66.**

Flere beløbsposter i regnskab blev kommenteret.

Til regnskabet var der følgende spørgsmål:

**Ulrik Blom:** Ønskede forklaring på posten reservede vedligeholdelsesomkostning kr. 4 millioner sidste år.

**Torben Madsen:** Svarede hertil at hensættelse i 2016 på 4 millioner kr. var hensat til kendte større vedligeholdelsesarbejder, disse arbejder er afholdt i 2017. Beløbet var hensat i 2016 for, at det ikke skulle få for stor og negativ konsekvens for andelskronen i 2017. Udgift kan fremadrettet afholdes indenfor normalt driftsbudget, hvorfor hensættelsen ikke fremgår af regnskab.

**Willy Adolfsson:** Ønskede forklaring på, hvorfor værdi af købt lejlighed Annebergvej 1 ikke fremgår som indtægt/udgift i regnskab? Endvidere ønskes specifikation på udgift for genopretning/renovering af hjørnealtan + skimmelsvampeskade på kr. 765.000,00.

**Torben Madsen:** Oplyste, at Annebergvej 1 er købt med formål af videresalg, og derfor bogført som værdi af lejlighed. Eneste udgiftspost er boligafgift ca. kr. 18.000,00 i perioden fra køb til salg, som fremgår af årsrapport.

**Steen Vitoft:** Orienterede om udgift for skimmelsvamp på Annebergvej 7, der udover rustent bærejern også skyldes opstigende grundfugt, der var meget omfattende.

**Peter Hallberg:** Oplyste, at opmuring af Annebergvej 1 beløb sig til kr. 60 – 70.000,00, som er indeholdt i salgsprisen.

**Ole Fischer:** Oplyste, at skimmelsvampesagen på Annebergvej 7 udelukkende er styret af byggerådgiver og Teknologisk Institut.

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

#### **4. Forelæggelse af driftsbudget for 2018 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.**

**Peter Hallberg:** Forelagde, følgende omkring driftsbudget 2018:

##### **Vedligeholdelse og renovering i 2018**

Projektet med etablering af omfangsdræn og fornyelse af kloakker er nået til Torbenfeldthus med en forventet udgift i 2018 på 6,5 mio.kr. Projektet løber indtil 2020.

Låseprojektet afsluttes i løbet af 2018 og indeholdt i de 1,5 mio.kr. er desuden lovliggørelse af el i kælderen.

CTS er en forkortelse af Central Tilstandskontrol og Styring.

Meningen med et CTS-anlæg er, at du kan være ét sted og herfra kontrollere og overvåge, hvad der sker i mange andre rum og anlæg fx i varmecentraler og pumper i kælderen. CTS-anlæg har alarmfunktion således, at man hurtigt kan blive gjort opmærksom på en fejl i varmecentralen og på pumper.

Når vi er færdige med omfangsdræn og kloakker har vi mellem 50-70 pumper med alarmer. Enten skal man rundt og tjekke manuelt, om der er en alarm, der er gået, eller også kan man foretage overvågning ved hjælp af et CTS anlæg. Man kan koble mange ting på CTS overvågningen, så vi får den bedst mulige drift og en bedre udnyttelse af personalets ressourcer.

I 2018 skal vi have startet op på en renovering af gadedøre og hoveddøre for i alt 1,3 mio.kr. Hoveddørene på 3. sal skal ikke renoveres.

Mange af de øvrige budgetterede udgifter i 2018 vil hænge sammen med renoveringen af døre i foreningen, herunder justering af dørpumper og renovering af indgangsportaler.

Alt i alt har vi i 2018 planlagt genopretning og vedligehold for 10,5 mio.kr.

<b>Alm. drift, vedligehold og renovering (1.000 kr.)</b>					
<b>Fordelt på:</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Dræn, kloak og faldstammer	6.593	6.693	3.042	0	0
Låseprojekt og ulovligt el i kældre	1.145	0	0	0	0
CTS	300	0	0	0	0
Reg. af strengreguleringsventiler	0	200	200	188	0
Døre, vinduer, porte	1.271	362	337	1.400	1.300
Bygninger	224	363	297	150	165
Gårdarealer	135	100	100	100	100
Veje og belægninger	43	43	153	43	43
Drift og andet vedligehold	790	790	871	3.119	3.392
<b>I alt</b>	<b>10.501</b>	<b>8.551</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

## 5. Forslag

### a) Forslag fra bestyrelsen:

- i. **Lån til andelshaver på maks. kr. 20.000,00 til udskiftning af hoveddør til sikkerhedsdør.**

**Peter Hallberg:** uddybede bestyrelsens forslag:

I 2018 står alle hoveddørene (altså dørene ind til hver enkelt lejlighed) i stuen, på 1. og 2. sal til at blive renoveret af AST.

Men det har flere gange været bragt på bane, at der er andelshavere, der gerne vil have en bedre dør end den nuværende og selv betale for den.

Bestyrelsen har igennem længere tid undersøgt, hvilke døre der kan erstatte vores nuværende, således at udtrykket – det vil sige det udvendige udseende – hvordan det kan bevares.

Det har desuden vejet tungt, om det er muligt at skifte låsen i den nye dør til en Salto lås, som er den lås vi har fået i alle vores fællesdøre. Det skal være muligt for beboerne helt at skifte nøglen ud med en brik.

Den dør, valget er faldet på, er en Daloc sikkerhedsdør, som den der er udstillet her. Til denne dør er det muligt at sætte en plade på udvendig, så udtrykket på vores nuværende døre bevares.

Tilfældet vil, at vi i de næste 1-2 år har et ret stort indestående i banken pga. af det lån vi optog til de to store projekter - låseprojektet samt omfangsdræn og nye kloakker, der løber indtil 2020. Endvidere er vi blevet mødt med et krav om at skulle betale negative renter til banken, hvorfor det vil give god mening at begrænse det store indestående.

Det er baggrunden for, at vi stiller forslag om, i en tidsbegrænset periode, at tillade udlån til køb af en ny sikkerhedsdør.

Vi har foreslået en 12-måneders tilbagebetalingsperiode og siden er Tune kommet med et ændringsforslag med en løbetid på 36 måneder.

Fra de tilbagemeldinger vi har fået fra beboere, er der mange der er interesseret i en længere tilbagebetalingsperiode. Vi har derfor forsøgt at fremregne alle kendte indbetalinger og alle kendte udbetalinger 36 måneder frem fra og med oktober 2018. Likviditetsprognosen viser, at

36 måneder under nogle givne forudsætninger kan lade sig gøre. Derfor vil vi tilslutte os Tunnes ændringsforslag.

Vi er åbne for at dele forslaget op i to – hvor den første afstemning alene vedrører det principielle, om at tillade udlån af bankindestående og den anden del af forslaget kun vedrører løbetiden. Vi kan også - hvis der er stemning for dette - slå det sammen til et, hvor vi erstatter 12 måneders løbetid til 36 måneder.

Finansiering af sikkerhedsdøren er for egen regning - men med det foreslåede udlån bliver det på favorable vilkår sammenlignet med et banklån. Udlånet bliver rentefrit for beboeren, men der vil blive opkrævet et mindre månedligt gebyr på 10 kr. til administration af dette set-up samt til at dække en eventuel renterisiko for, at renten stiger i perioden. Derudover tilbyder vi at give 2.000 kr. i rabat på døren – det svarer i gennemsnit til prisen for at vedligeholde hoveddøren.

Jeg kan tilføje, at forslaget om en ny sikkerhedsdør også gælder for 3. sals lejligheder, men her kan vi ikke tilbyde en rabat på prisen, for der er ikke planlagt vedligeholdelse af hoveddørene på 3. sal. Der er yderligere den hage ved en ny hoveddør på 3. sal, at der i forvejen er en forbedringsværdi på den nuværende dør, der vil bortfalde, såfremt der sættes en ny dør op.

Afskrivningsperioden for de nye sikkerhedsdøre er 30 år.

Der vil gælde, at såfremt der sker ejerskifte i tilbagebetalingsperioden vil udlånet skulle indfries. Dette vil være et plus for likviditeten i regnestykket om fremregningen, da vi normalt ligger på mellem 40-50 salg om året.

Det vil også være et plus i regnestykket, såfremt der er beboere der betaler kontant.

Vi kender ikke prisen for døren endnu, da vi ikke ved, hvor mange andelshavere, der vil købe en sikkerhedsdør.

Men et overslag viser, at tilbagebetales over 36 måneder vil prisen ligge et sted mellem 353 og 464 kr. pr. måned afhængig af tilvalg. Tilvalg er ekstra lyddæmpning, lås med dobbeltcylinder, elektronisk dørspion samt hvide lister indvendigt på døren til gengivelse af fyldningsudtrykket.

Saltolås er ikke en del af tilvalget. Som vi har forstået det, så vil den nuværende sikkerhedsklassifikation på døren bortfalde ved at installere en Saltolås, så det vil formentlig være noget beboeren selv skal gøre efterfølgende, hvis man ønsker dette. Peter Grass har købt en Saltolås i sin nuværende dør – og det fungerer vist godt.

Til bestyrelsens forslag var der bl.a. følgende spørgsmål fra andelshaverne:

- Kan dør på indersiden være fyldningsdør?
- Kan brandfolk komme ind af døren ved brand?
- Kan ejendommen holde til de tunge døre?
- Hvorfor kan døre ikke betales af foreningen? Årsrapport viser, at foreningen har mange penge.
- Bliver forsikringspræmie reduceret, hvis der isættes sikringsdøre?
- Hvad består sikkerhedsdør af?
- Nye kælderdøre giver rystelse i ejendommen, frygter at de nye hoveddøre også vil give rystelser.

**Steen Vitoft:** Oplyste, at A/B Solbjerg fornylig har fået lignende døre isat. Solbjergs formand er brandmand, så det må formodes at dørene er tilgængelige ved brand. Steen Vitoft oplyste endvidere, at sikkerhedsdør vejer ca. 86 kg og fyldningsdør på indersiden kan tilvælges mod ekstrabetaling.



**Mirian Hansen:** Oplyste, at der stemmes om mulighed for sikkerhedsdør, og at man ikke binder sig til at købe.

**Lykke:** Oplyste, at forslag om sikkerhedsdør blev stillet på tidligere generalforsamling p.g.a. flere indbrud i foreningen. Sikkerhedsdør er med 3 punkts lås og lydsikret.

**Lisbeth van Deurs:** Oplyste, at kun ramme er af jern, og ejendommen kan tåle vægten.

**Peter Hallberg:** Meddelte, at såfremt foreningen skal betale for sikkerhedsdøre vil der skulle optages lån på kr. 6 – 7 millioner med risiko for at andelskronen herefter vil falde. Likvide midler i.h.t. årsrapport er øremærket til igangværende vedligeholdelsesarbejder.

Skriftlig afstemning om sikkerhedsdør med **mulighed for lån over 36 måneder** blev herefter gennemført med følgende resultat

**104 ja**  
**9 nej**  
**2 blank**

**Forslaget om Sikkerhedsdøre med mulighed for rentefri finansiering over 36 måneder** blev hermed **vedtaget**.

#### **b) Forslag fra andelshaverne:**

##### **Forslag fra Kai og Eva Bovien**

- 1. Om dokumentation for forløb/udgifter betalt for skimmelsvampeangreb i Annebergvej 7, st. th.**
- 2. Forslag om fremlæggelse af dokumentation for fyret medarbejder**
- 3. Forslag om nedsættelse af trivselsudvalg**

**Eva Bovien:** Uddybede punktet om skimmelsvamp, herunder ønsket om belysning af, hvad har forsikringsselskab betalt, hvad har AST betalt og hvad har andelshaver betalt?

**Ole Fischer:** Meddelte, at Annebergvej 7 har været udsat for større fugt- og vandskade. Udbedring er sket ud fra ingeniør og Teknologisk Instituts anvisning. Kun nødvenligt arbejde som Teknologisk Institut har bedt udbedret er udført. Forsikringsselskab dækker ikke udgift. Andelshaver har ikke været genhuset. Byggerådgiver kontaktes og assisterer under ethvert skimmelsvampeangreb. Al bilagsdokumentation kan gennemses på ejendomskontoret.

**Kai Bovien:** Uddybede forslag omkring fyret medarbejder, herunder utilfredshed med kort information ved opslag i opgangene. **Bovien** ønsker, det dokumenteres, at bestyrelsen har gjort alt for at få samarbejdet med de øvrige ansatte til at fungere, herunder er der søgt hjælp udefra, har administrator været involveret, hvem udstikker arbejdsopgaver til de ansatte og hvem har deltaget under fyring af medarbejder?

**Anne Kathrine Henriksen:** Oplyste, at AST som arbejdsgiver har pligt til at respektere tavshedspligt, som i enhver privat virksomhed. Bestyrelsen har bl.a. ansvar for afholdelse af personalemøder, MUS-samtaler og opfølgning herpå, statusmøder og udviklingssamtaler. Forud for opsigelsen har der været problemstilling gennem de sidste 10 – 12 år. Der er afholdt trivselssamtaler med de ansatte, der har været 2 eksterne konsulenter tilknyttet foreningen gennem længere tid for at undgå konflikter mellem de ansatte og øge arbejdsglæden. Medarbejder fra fagforening og kommunen har deltaget i flere møder. Det er bestyrelsens ansvar at varetage foreningens interesser, herunder at afskedige medarbejdere på en værdig og respektfuld måde.

**Ole Fischer:** Oplyste, at ekstern konsulent har været tilknyttet AST gennem længere tid. Der har været afholdt møder med den lokale fagforening forud for opsigelsen, ligesom fagforeningen deltog under møde ved opsigelse af medarbejder. Der er forståelse for opsigelsen fra

fagforeningens side. Medarbejder har fået fuld varsling og opsigelsesperiode. **Ole Fischer** oplyste, at han støtter op om bestyrelsens beslutning om fyring af medarbejder.

**Peter, Bellahøjvej:** Meddelte, at han synes opsigelse af medarbejder har været en pinlig forestilling. Opsagt medarbejder har altid vist velvillighed med hensyn til at hjælpe andelshavere, andre medarbejdere udviser ikke samme hjælpsomhed.

**Lisbet van Deurs:** Oplyste, at samarbejdsproblem mellem de ansatte opstod, da ny ejendomsinspektør blev ansat.

**Hanne, Sandbygårdvej 2:** Meddelte, at hun finder det ubehageligt, at fyret medarbejder diskuteres under generalforsamlingen. Som andelshaver må man have tillid til bestyrelsen. **Hanne** synes forløbet er sket så godt, som det er muligt.

**Kai Bovien:** Oplyste, at han ingen mistillid har til bestyrelsen, men Bovien synes fyringen og forløbet har givet "ridser i lakken".

**Peter Hallberg:** Oplyste, at problem omkring fyret medarbejder startede for 10 – 12 år siden, flere år før ny ejendomsinspektørs ansættelse.

**Susanne, Aggersvoldvej 14:** Meddelte, at bestyrelsen er valgt af generalforsamlingen og opfordrede til, at hvis man som andelshaver ikke er tilfreds med bestyrelsens arbejde, at opstille som bestyrelsesmedlem. **Susanne** synes bestyrelsen gør et stort stykke arbejde.

**Kai Bovien:** Uddybede forslag om trivselsudvalg, herunder at haveudvalg udvides til at omfatte også trivselsudvalg og opfordrede til anskaffelse af hjertestartere placeret i hver gård.

**Karin Olofsson:** Oplyste, at bestyrelsen ser med tilfredshed på initiativrige beboere, herunder ideer til beplantning i gårdene.

**Ole Fischer:** Spurgte til om der ønskes afstemning om nedsætning af udvalg?

**Hanne, Sandbygårdvej:** Oplyste, at i Anneberghus er uformelt samarbejde i gård omkring bede m.m. – Andelshaver ønsker det skal være frivilligt og lystbetonet uden nedsætning af udvalg.

**Mirian Hansen:** Foreslog at interesserede andelshaver sender mail til ejendomskontoret med emne "gårdmiljø" såfremt man ønsker, at deltage i udvalg. Karin Olofsson og Mirian Hansen vil herefter koordinere.

**Anne Kathrine Henriksen:** Foreslog, at man skriver sig på liste under generalforsamlingen, såfremt man ønsker at deltage i udvalg.

På forespørgsel fra **Ole Fischer** accepterede Bovien, at interesserede andelshaver melder sig på kontoret såfremt ønske om at deltage i udvalget.

**Mirian Hansen:** Oplyste, at hun vil foretage undersøgelse omkring hjertestartere og information herom vil ske i foreningens nyhedsbrev.

**Steen Vitoft:** Oplyste, at hjertestartere tidligere har været diskuteret på bestyrelsesmøde, herunder hvor en eventuelt hjertestarter skal placeres. Steen Vitoft forespurgte til, hvorvidt generalforsamlingen ville være villig til, at betale 3 stk. hjertestartere á kr. 12.000,00 pr. hjertestarter.

**Ole Fischer:** Meddelte, at der er placeret hjertestartere flere steder i Brønshøj, og oplyste, at der er risiko for hærværk.

**Grethe Krogh:** Meddelte, at der er placeret hjertestartere ved buslinje 10 + 2, men at hjertestarterne sidder indenfor i gård. Grethe Krogh anbefaler hjertestartere placeret i hver af AST's 3 gårde.

## **Forslag fra Lærke, Dorthe og Henrik Larsen**

### **4. om hundehold**

**Ole Fischer:** Oplyste indledningsvis, at forslaget som stillet ikke kan vedtages, idet der er tale om en mulig vedtægtsændring, men bad forslagsstiller uddybe sit forslag for alene drøftelse heraf, og derefter f.s.v.a. vejledende afstemning.

**Henrik Larsen:** Begrundede forslaget, herunder regler for hund.

**Mirian Hansen:** Meddelte at bestyrelsen er ked af, at skulle forholde sig til larmende hunde, og det besvær det medfører. Hundehold giver larm. Bestyrelsen anbefaler der stemmes nej til forslaget.

**Peter Hedegaard:** Anbefalede ligesom bestyrelsen, et nej til forslaget med begrundelse, at hundehold vil give meget støj og græsplænerne brugt til hundetoilet.

**Henrik Larsen:** Oplyste, at forslaget indeholder bestemmelser om, at larmende hunde skal bortskaffes, samt at hunde ikke må opholde sig i gård. **Henrik Larsen** anbefalede en vejledende afstemning.

**Steen Vitoft:** Oplyste, at hundehold for ca. 30 år siden var tilladt i foreningen. Med vedtægtsændring blev hundehold nægtet p.g.a. store problemer med støj. Anskaffede hunde forinden vedtægtsændringen blev tilladt indtil hundens død.

Vejledende skriftlig afstemning om hundehold blev gennemført med følgende resultat:

**83 nej**  
**25 ja**  
**2 blank**

**Forslaget om hundehold** var dermed **ikke vedtaget**.

## **6. Valg**

### **a) Bestyrelsen:**

**Steen Vitoft, Peter Grass og Anne Kathrine Henriksen** afgik efter tur og var villige til at modtage genvalg.

**Peter Hallberg:** Fremviste liste over arbejdsopgaver i bestyrelsen og oplyste, at 4 bestyrelsesmedlemmer skal vælges. Peter Hallberg oplyste, at udover bestyrelsesmedlemmer på valg opstiller Peter Krogh og Bettina Winstén som bestyrelsesmedlem.

**Steen Vitoft:** Præsenterede sig. Steen Vitoft oplyste, at han har været medlem af bestyrelsen af 2 omgange, for ca. 15 år siden samt i perioden fra 2012 til d.d. – Steen Vitoft oplyste, at han beskæftiger sig med foreningens håndbog, slutsedler, hjemmeside, nyhedsbrev, kontakt til håndværkere samt sparring med ejendomsinspektør Michael Olsen om renoveringsopgaver.

**Peter Grass:** Præsenterede sig. Peter Grass oplyste, at han har været bestyrelsesmedlem de sidste 7 år. Peter Grass oplyste, at han har ansvar for IT: Kontorets pc, printer, server i kælderen, back up, adgangskontrol, ISO 9000, tidsregistreringssystem, Danfoss portal overvågning på fremløbs- og tilbageløbstemperatur og trådløst netværk.

**Anne Kathrine Henriksen:** Præsenterede sig. Anne Kathrine Henriksen oplyste, at hun har været medlem af bestyrelsen af 2 omgange senest for 7 år siden, samt at hun blev suppleant

for 1 år siden og i løbet af året er indtrådt i bestyrelsen i stedet for tidligere bestyrelsesmedlem Tage Sørensen, der er fraflyttet foreningen. Anne Kathrine Henriksen oplyste, at hun beskæftiger sig med indhold af nyhedsbrev.

**Peter Krogh:** Præsenterede sig og oplyste, at han efter at være indflyttet i foreningen i 1986 har været i haveudvalg, fra 1994 og frem til fraflytning af foreningen været i bestyrelsen. Peter Krogh oplyste, at han nu er tilflyttet foreningen igen og ønsker at genoptage bestyrelsesarbejdet.

**Bettina Winstén:** Bestyrelsen præsenterede Bettina, da hun var nødt til at gå inden dette punkt på generalforsamlingen.

Skriftlig afstemning om 4 bestyrelsesmedlemmer blev herefter gennemført med følgende resultat:

<b>Steen Vitoft:</b>	<b>75 stemmer</b>
<b>Peter Grass:</b>	<b>84 stemmer</b>
<b>Anne Kathrine Henriksen:</b>	<b>78 stemmer</b>
<b>Peter Krogh</b>	<b>46 stemmer</b>
<b>Bettina Winstén:</b>	<b>41 stemmer</b>

**Steen Vitoft, Peter Grass, Anne Kathrine Henriksen** blev således **genvalgt og Peter Krogh** blev **valgt**.

b) **Suppleant:**

**Bettina Winstén** blev **valgt**.

## 7. Valg af administrator

**Advokat Ole Fischer** blev **genvalgt** med akklamation.

## 8. Valg af revisor.

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

## 9. Fastsættelse af bestyrelseshonorar for 2018

Foreslås uændret.

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

## 10. Eventuelt:

**Helle, Bellahøjvej:** Meddelte, at hun ikke ønsker timer på vaskemaskiner i kælder. Helle ønsker bestyrelsen kan kontaktes direkte ved problemer med overholdelse af husorden omkring vasketider.

**Steen Vitoft:** Oplyste, at der p.t. er timer i nogle vaskekældre. Steen Vitoft oplyste, at han for år tilbage klagede over støj i vaskekælder og timer blev installeret. Pris pr. timer er ca. kr. 6.000,00. Bestyrelsen mener ikke problemet er stort nok set i forhold til udgiften for opsætning af timer, der er kun kendskab til få problemer med overholdelse af husordenen. Med brikssystem kan ses hvem der benytter kælder. Hvis husorden ikke overholdes vil påbud blive udsendt til pågældende andelshaver, såfremt husorden herefter ikke overholdes vil andelshaver blive frataget vaskeplads.

**Lisbeth van Deurs:** Meddelte, at hun har modtaget uberettiget klage fordi tøj ikke var fjerner fra vaskemaskine.

**Willy Adolfsson:** Opfordrede andelshavere til at lukke døre stille og roligt p.g.a. megen støj. Herudover henviste Willy Adolfsson til "persongalleri" på foreningens hjemmeside, hvor han ønsker billeder af bestyrelsesmedlemmer. Og endelig ønskede Willy Adolfsson oplyst, hvorfor brikker ikke gælder til alle døre i foreningen?

**Steen Vitoft:** oplyste, at brik giver adgang til alle porte, storskralderum i gård hvor andels-haver bor i lighed med tidligere adgang med nøgle.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg  
den 10/4 2018

som dirigent:  
Ole Fischer

