

Referat
fra ordinær generalforsamling i
A/B AST

Andelsboligforeningen AST afholdte ordinær generalforsamling tirsdag den 9. april 2024 kl. 19:00 i Riddersalen, Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj.

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. Fastsættelse af bestyrelseshonorar
8. Eventuelt

Andelsboligforeningens formand bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over bestyrelsen deltog revisor Torben Madsen fra M2&Co, samt foreningens daglige administrator Dan Dreisig og studentermedhjælper Loke Eriksen fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad Pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens foreslog Dan Dreisig som dirigent og Loke Eriksen som referent, hvilket blev enstemmig vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 65 ud af samlet 435 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt. Da en andelshaver fremmødte efterfølgende, var samlet 66 andelshavere repræsenteret, men var ikke beslutningsdygtig til endeligt at vedtage vedtægtsændringer jævnfør vedtægtens § 23, stk. 2. Generalforsamlingen kunne således foreløbigt vedtage vedtægtsændringerne, som herefter skal behandles på ny generalforsamling for endeligt at blive vedtaget.

Ad Pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning:

Det forløbne år, har i modsætning til de sidste 3-4 år, været et ret normalt år i AST. Der har ikke været udbrud af Corona, og der har ikke været udskudte generalforsamlinger. Bestyrelsen har kunnet fokusere fuldt ud på de opgaver, som er normalt for bestyrelsen i vores boligforening.

Ud over det normale bestyrelsesarbejde med blandt andet bestyrelsesmøder, beboerhenvendelser, personalepleje, kontakt med samarbejdspartnere, vedligeholdelse og renovering af bygningerne, økonomistyring og budgetter, salgsforretninger, vedligeholdelse af hjemmesiden og forberedelse til generalforsamlingen i aften, har vi haft fokus rettet mod disse områder:

- Valg af byggerådgivere
- Brandteknisk gennemgang af AST
- Ladestandere til el-biler
- Arbejdsmiljø (for personalet)
- Ekstern IT-support
- Vandskader
- Facade- og vinduesprojekt

Byggerådgivere i AST

Samarbejdet med Bang & Beenfeldt led et alvorligt knæk i forbindelse med håndteringen af mistanke om asbest i kælderen sidste år. Bang & Beenfeldt var sat til at lave en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan og det var da, de kom til et af vores, i øvrigt nyrenoverede, varmecentraler, at de opdagede et brud på isoleringen rundt om et varmerør. De råbte op om mistanken om asbest – men som vi ved i dag, var der ikke asbest i varmecentralen, da de pågældende varmerør overhovedet ikke var isoleret med asbest.

Der er dog isolering rundt om alle de gamle varmerør, der løber igennem de fleste kælderrum og nogle af disse er foret med asbest. Hvert år vil vi gennemgå alle varmerør i kælderen for at sikre, at der ikke er brud på isoleringen og derved fare for, at asbesten kan sprede sig i kælderen. Ved gennemgangen i foråret 2024 blev der fundet ca. 70-80 brud på isoleringen i hver gård. Isoleringen kan være ret porøs, så derfor er det meget vigtigt, at beboerne ikke lægger ting til opbevaring oven på rørene og selvsagt også er opmærksom på ikke at komme til at støde til røret, så der opstår brud på isoleringen.

Der har i 2023 været et beboerprojekt vedr. installation af garderober på 3. sal. Desværre kom der undervejs nye krav til branddøren og senere installation af en dørpumpe, som ikke var med i det oprindelige tilbud. Vi ved ikke, om disse to ekstra krav også kom bag på Bang & Beenfeldt, men som rådgivere, bør man vel vide den slags? Det har været virkelig svært for ejendomsinspektør Michael at gå tilbage til de pågældende beboere med de nye krav og priser og så endda ad to omgange.

De sidste mange år har AST haft en fast "husrådgiver", som ejendomsinspektøren og bestyrelsen har kunnet gå til, når vi stod over for vanskelige renoveringer på ejendommen, eller når der har opstået en akut skade på en bygning.

Efter bruddet med Bang & Beenfeldt er vi gået en anden vej, så vi i dag ikke længere har en fast rådgiver tilknyttet. I dag har vi flere forskellige rådgivere alt efter, hvilken opgave boligforeningen står over for.

Som koordinator har vi Simon Sylow hos Øens Ejendomsadministration, der kan dirigere os over mod den rådgiver, der passer bedst til den enkelte opgave.

Vi har i det forløbne år også skiftet vurderingsfirma. Efter i mange år at have haft Bent Bünning som fast vurderingsmand, bliver det nu et lokalt rådgivningsfirma, Omni, der kommer til at foretage alle vurderinger af lejligheder før salg. Med skiftet til Omni får vi et bedre produkt med blandt andet en scannet kopi af alle fakturaer og dermed en bedre dokumentation for forbedringer i lejlighederne.

Brandteknisk gennemgang af AST

I april 2023 blev der foretaget en brandteknisk gennemgang af AST. Baggrunden var den store tagbrand på Grøndals Parkvej i 2022. Hovedårsagen til, at branden i Vanløse gik så hurtigt og medførte så stor skade, var, at der ikke var adskilte brandsektioner på taget. Ilden kunne mere eller mindre uhindret brede sig hen over taget. Der skal enten være en brandmur eller en brandkarmserstatning, så ilden stoppes.

Den brandtekniske gennemgang af AST blev udført af Bang & Beenfeldt, fordi de var de eneste, af dem vi fik tilbud fra, der fysisk ville lave destruktive indgreb og "løfte tegl på taget". De fleste tagarealer i AST er ret små, fordi der er en naturlig niveauforskydning og dermed en brandmur imellem hvert hop. På Annebergvej er der ingen niveauforskydninger, og dermed skal der her enten være en brandmur eller en brandkarmserstatning for hver 600 m² bolig på taget. Det er det brandtekniske krav i etageboliger.

Da vi bestilte den brandtekniske gennemgang, havde vi derfor en forventning om, at rådgiver ville løfte tegl på Annebergvej. Men da vi fik rapporten, viste det sig, at Bang & Beenfeldt havde lavet destruktive prøver på taget på Aggersvoldvej. Her påviste rådgiver, at der ikke var en brandkarmserstatning. Det kom ikke som nogen overraskelse, for på Aggersvoldvej er der jo en brandmur for hver niveauforskydning, og derfor ikke behov for en brandkarmserstatning.

Konklusionerne i brandrapporten vedrørende taget, kan vi derfor ikke bruge til ret meget, hvilket også har betydet, at vi ikke har villet betale fuld pris for brandrapporten. Vi vil snarest få et anden rådgiver til at tjekke den brandtekniske sikkerhed på taget på Annebergvej.

I modsætning til den mangelfulde gennemgang af brandsikkerheden på taget, var der en ret grundig gennemgang af kældre og trappeopgange. De påviste svagheder i kældrene er vi i fuld gang med at udbedre, herunder brandsikring af etageadskillelsen samt tætnede rørgennemføringer i murværk. Der bliver også sat brandmuffer på nogle afløb og faldstammer.

Trappeopgangen bruges desværre stadigvæk af nogle beboere til opbevaring af private effekter. Trappeopgangen er vores eneste redningsvej (ud over at hoppe ud ad vinduet). Derfor er det pine død nødvendigt, at trappeopgangen er fri for skostativer, klapvogne, cykler, flyttekasser, bildæk og andre ting man kan falde over, hvis man skal hurtigt ud i tilfælde af brand.

Alle tagboliger fik ved etableringen installeret røgalarmer. Røgalarmerne er tilsluttet strøm og har backup batteri. Men de holder kun i 10 år. Det er beboernes eget ansvar at skifte røgalarmer, så de lever op til brandmyndighedernes krav. Fremover bliver det en del af el-tjekket, når en tagbolig skal sælges, at der ligger bevis på gyldig røgalarm.

Vi vil opfordre alle beboere til at installere røgalarmer i lejligheden.

Alle tagboliger er fra start også udstyret med en fugtalarm. Fugtalarmerne er installeret i teknikrummet. Personalet vil i den kommende tid søge adgang til alle tagboliger med henblik på at skifte alle fugtalarmer.

Ladestandere til elbiler

Tilbage i 2021 blev et beboerforslag om etablering af ladestandere vedtaget på generalforsamlingen. I midten af november måned 2023 kunne vi tage nye ladestandere i brug. Vi har to standere med hver to muligheder for opkobling, så fire elbiler kan oplades samtidigt. Ladestanderne står på hjørnet af Annebergvej og Torbenfeldtvej, hvor der også er et P-skilt.

Selvom vi har haft en ekstern rådgiver med fra begyndelsen, har processen været meget langtrukken. Ud over valg af leverandør, har der været ansøgning om tilskud fra kommunerne, indhentning af tilladelser, tilslutning til elnettet og meget mere. Nu er de etableret, hovedsageligt til glæde for andelshavere i AST. Andre kan også benytte ladestanderne, men til en forhøjet pris.

Der er allerede andelshavere, som er begyndt at bruge dem, men ikke så mange som forventet. Så der er meget ledig kapacitet, især i løbet af dagen og først på aftenen. Det mest populære tidspunkt for opladning, er om natten, hvor mange benytter sig af muligheden for at lade batteriet fuldt op. Siden vi er gået i luften, er der ni andelshavere der har brugt ladestanderne og den gennemsnitlige belægning har været otte procent.

Vi har samlet lidt erfaring over det sidste halve år, men der er ikke nogen i bestyrelsen, som har elbil. Vi vil gerne opfordre til, at der nedsættes et beboerudvalg for andelshavere med elbil, som har lyst til at indgå i en erfagrube. På den måde kan vi indsamle ideer til hvordan, vi kan udvikle vores ladeløsning.

Personale

Som bekendt fik vi en opsigelse fra ejendomsservicetekniker Sebastian, der har været ansat i AST i 13 år. Sebastian havde sidste arbejdsdag den 29. februar.

Rekruttering Danmark har hjulpet os med stillingsopslag og med at finde en egnet kandidat. Vi håber, at alle beboere vil tage godt i mod Jayseth, der havde første arbejdsdag i AST den 2. april.

Storskralderum

Vi forsøger at skabe et godt arbejdsmiljø til personalet, men det er ikke altid lige nemt, at gøre alle tilfredse. Personalet har igennem flere år klaget deres nød til bestyrelsen over nogle beboeres manglende respekt for deres arbejde med at holde storskralderummet i en ryddelig stand.

På generalforsamlingen sidste år opfordrede vi beboere til at komme med forslag til, hvordan vi kunne undgå, at storskralderummet fyldes med byggeaffald og andet uvelkomment skrald. Det kom der desværre ikke noget ud af.

Bestyrelsen indførte så i mangel af bedre en tidsbegrænset åbning af storskralderummet, så hvis man havde behov for at komme i storskralderummet uden for normal arbejdstid, skulle man bede om adgang på ejendomskontoret. Den begrænsede åbningstid skulle gerne gøre arbejdsforholdene for personalet mere tåleligt, så de ikke hver dag skulle møde ind til et kaotisk storskralderum.

De ændrede åbningstider af storskralderummet medførte en shitstorm mod bestyrelsen på Facebook. Men pudsigt nok, var der ingen beboere, der havde mod på at skrive direkte til bestyrelsen om dette.

Efter et par måneder med den begrænsede åbningstid, besluttede vi at ophæve den igen. Det lader til, at det har gjort et vist indtryk på beboerne, for personalet har oplevet en lille forbedring. Tak til Anne Marie for at hjælpe til i Anneberghus.

Ekstern IT-support

I mange år har Steen Vitoft sammen med Peter Krogh stået for alt IT på ejendomskontoret, herunder IT-support til personalet og bestyrelsen, når der var behov for hjælp eller ved nedbrud. Steen og Peter har også stået for udviklingen, sammen med ØENS, så mere bliver klaret digitalt, end det gjorde tidligere.

Overgangen fra tidligere advokat Ole Fischer til ØENS Ejendomsadministration har også være en medvirkende årsag til, at vi nu er mere digital end tidligere. Det giver samlet en meget mere smidig arbejdsgang, når vi skal godkende faktura, dokumenter og årsrapporten, der kræver at flere i bestyrelsen underskriver.

For at gøre kontorets IT-support person uafhængigt i forhold til, hvem der på et givet tidspunkt er i bestyrelsen, har vi for nylig indgået en aftale med firmaet A-One Solution om IT-support til AST. En tekniker fra A-One har gennemgået foreningens IT-set up sammen med Peter og Steen. Fremover vil A-One stå for daglig backup af alle data, vedligeholde og sikre boligforeningens IT-udstyr – og ikke mindst yde support til ejendomskontoret, personalet og bestyrelsen.

Vandskader

Vi har i 2023 været udfordret af både vand fra oven og vand nede fra.

Der har været udfordringer med utætte tagterrasser, igen, og desværre er det de samme beboere, det går ud over. Det er superirriterende, at det trods flere forsøg ikke er lykkedes tømreren at finde utætheden. Men nu viser det sig, at det måske slet ikke er tagterrassen, men snarere døren, der giver vandskade hos underboerne. Uanset hvad årsagen er, er det en uholdbar situation og naturligvis dybt frustrerende for de beboere, det går ud over.

I forbindelse med vinduesprojektet, har vi en forhåbning om, at en udskiftning af tagterrassedøren, som åbner indad, til en ny skydedør, vil løse problemet med vandskader fra tagterrassen.

Der har også været en vandskade fra et utæt kvistvindue, hvor inddækningen udført i Perform ikke har været tæt. Det er især i solsiden, at vi har oplevet, at Perform bliver utæt.

Under skybrud eller når det bare regner og regner igennem længere tid, oplever vi, at grundvandet stiger og at kommunens kloaksystem ikke kan følge med. Vi har fået etableret højvandslukkere i brønde, som lukker af, hvis der kommer så meget vand nede fra kloakken, at vi risikerer at få kloakvand i kælderen. Men når grundvandet stiger, giver det sig blandt andet udtryk ved, at i de kældre, der ligger særligt dybt, kan vand sive ud på gulvet. Det betyder, at nogle kælderrum får 5-10 cm vand på gulvet. Det er naturligvis ikke optimalt, men det er svært at bekæmpe. I disse tilfælde er vi nødt til at brække kældergulvet op og installere en højvandslukker, der kan aflede vandet.

På hjørnet ved Aggersvoldvej 2 har vi været særligt udfordret næsten hver gang, der er skybrud. I løbet af ganske kort tid samles overfladevand i kælderskakten, hvilket under skybrud er særlig kritisk, for de højvandslukkere der er installeret i hjørnet, lukker lynhurtigt for kloakvand nede fra. I 2023 har vi haft Dansk Klimasikring til at udføre skybrudssikring i dette område og vi krydser fingre for, at vi fremover undgår vand i kælderen på Aggersvoldvej 2.

Vinduesprojekt

Bestyrelsen begyndte så småt at tale om vinduesudskiftning og facaderenovering i 2020, hvor udlånsrenten var historisk lav på omkring 0-0,5 %. Siden er renten som bekendt steget til omkring 4-5 % i dag, og der har været en længere periode med høj inflation. Det er blevet væsentlig dyrere dels at købe vinduer og ikke mindst meget dyrere at optage lån i dag end for 4 år siden. Det har betydet, at vi har holdt lidt igen med det store projekt, i håbet eller forventningen om, at inflationen ville stagnere og renten falde.

Vi har i de fire år undersøgt markedet for vinduer og har besøgt tre forskellige vinduesleverandører, Velux, IdealCombi og Outrup. Vel nok blandt de førende på markedet med de bedste vinduer.

Vi har holdt mange møder om vinduer og facaderenovering med især Bang & Beenfeldt men også holdt møde med A4 Arkitekter. Vi har desuden holdt møder med en tømrermester om den praktiske udførelse.

Bang & Beenfeldt har været med det meste af tiden, men efter det gik mere og mere skævt under de sidste projekter, herunder især asbesthåndteringen og brandrapporten, har vi måtte afbryde samarbejdet i efteråret 2023. Vi mistede tilliden til Bang & Beenfeldt, og så gik det naturligvis ikke an, at de skulle stå i spidsen for et stort vinduesprojekt.

Det var også Bang & Beenfeldt, der var fortalere for at kombinere facaderenovering med vinduesudskiftning. Havde vi haft uanede ressourcer til rådighed, havde det sikkert været det mest optimale. Vi blev også fanget i rentestigningen, hvorved den økonomiske fordel ved at kombinere facaderenovering og vinduesudskiftning forsvandt.

Selvom facaderenoveringen er skrevet ud af projektet, trænger facaden fortsat til vedligeholdelse. Derfor har vi i 2024 igangsat en renovering af facaden, der hvor det er mest kritisk – og vi vil så afsætte midler til en løbende facaderenovering i de kommende år.

Siden 2021 har vi sparet op til vinduesprojektet. Det har vi gjort ved at skruer 20 % ned for vedligeholdelsen, så vi fx ikke har malet vinduer eller udskiftet punkterede termoruder, hvilket i gennemsnit har betydet mindre vedligeholdelse for ca. 1 mio.kr. om året. I årsrapporten for 2023, vil man kunne se, at vi har et ret stort rådighedsbeløb ved udgangen af 2023. Det snyder dog lidt, fordi en del af beløbet er bundet op af mellemværende ifm. salg. Ikke desto mindre har vi kunnet indskyde 7 mio.kr. i aftaleindskud i Danske Bank med en renteindtægt til følge.

Med denne ekstra økonomiske ballast, håber vi at kunne starte vinduesprojektet op i 2024, uden at skulle optage lån men vente med dette til 2025. Man kan håbe, at renten er faldet lidt til den tid.

Alternativet til at skifte vinduerne, er at vedligeholde dem. Vinduesrammen ser mange steder fornuftige ud, men termoruderne og tætningslisternes holdbarhed er udløbet. Vi står derfor overfor at skulle male vinduer og udskifte mange punkterede termoruder i den kommende tid, hvis vi ikke udskifter vinduerne. Tætningslisterne er desværre også i dårlig stand og trænger til udskiftning. Det fleste kvistvinduer er i stå dårlig stand, at de ikke kan vedligeholdes, mens skal udskiftes. Det samme er tilfældet med de fleste tagterrassedøre.

Vi vurderer, at det ikke er en optimal løsning at renovere de nuværende vinduer, da de aldrig vil blive som nye vinduer, hverken i form af varmeisoleringsevne, tætning eller støj.

Vedligeholdelse af de gamle vinduer vil koste ca. 17 mio.kr. og løbende ca. 5 mio.kr. hvert 6. år herefter. Udskiftning overalt til nye træ/alu vinduer vil koste ca. 35 mio.kr. og de skal ikke males udvendigt.

Vi skal ikke stemme om vinduesudskiftning i aften. Men tirsdag den 28. maj 2024 holder vi en ekstraordinær generalforsamling med kun dette punkt på dagsordenen.

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

Tak for ordet.

En andelshaver spurgte, hvorfor man ville skifte vinduerne nu, hvor de er så pæne. Bestyrelsen forklarede, at nogle vinduer måske ser fine ud på afstand, men at rigtig mange vinduer er i dårlig forfatning fx har næsten alle kvistvinduer rådne bundlister. Både termoruder og tætningslister har overskredet holdbarheden og trænger derfor til udskiftning. Mange ruder er punkterede og bestyrelsen har været tilbageholdende med at skifte disse. Flere beboere har allerede kontaktet bestyrelsen omkring punkterede termoruder. Bestyrelsen henviser til slut til, at alt dette vil blive forklaret til den ekstraordinære generalforsamling tirsdag d. 28. maj 2024.

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

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

Revisor Torben Madsen gennemgik årsrapport 2023.

Foreningens drift har i perioden givet et positivt resultat før afdrag på kr. 6.030.039. Afdragene på foreningens prioritetslån udgjorde i 2023 kr. 2.516.906, hvorfor foreningen kunne overføre restandel kr. 3.288.892 til balancen.

Foreningens aktiver udgjorde på statusdagen samlet kr. 694.104.781 hvoraf ejendommen udgjorde kr. 675.000.000 og indestående i bank kr. 17.938.596. Det store indestående skyldes blandt andet, at der før årsskiftet var andelssalg, hvor købere havde indbetalt ca. 8 mio.kr., som blev afregnet efter årsskiftet.

Foreningen samlede gældsforpligtelser udgjorde kr. 42.060.201 på statusdagen, hvoraf langt den største post er prioritetsgæld på kr. 31.563.540 i foreningens realkreditselskab Realkredit Danmark.

Dette efterlader en egenkapital, som på statusdagen udgjorde kr. 652.004.869. Bestyrelsen foreslog at bibeholde hensættelse på kr. 65.800.000 reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, så den frie egenkapital udgør kr. 586.204.869.

Bestyrelsen indstillede andelskronen, beregnet efter til regnskabet indhentet valuarvurdering, til **kr. 15.781,8556 pr. kvadratmeter.**

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

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

Foreningens formand fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2024, som viste et årets resultat kr. 4.099.927 før afdrag af forventet kr. 2.688.321.

En andelshaver spurgte ind til, om der var planlagt reovering af væggene i opgangene, da der var en større vægskade i hendes. Bestyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt planlagt nogen reovering af opgangene, men hvis der er store skader, opfordres beboere til at meddele dette til ejendomskontoret.

En andehalshaver spurgte ind til udførelsen af pudsning af kældermurer, og gav udtryk for ønske om at man skulle lave opfølgning af arbejdet, da væggene opleves meget porøse. Bestyrelsen sagde at projektet gerne skulle blive afsluttet i år, og at de vil tage opfølgningen til efterretning.

En beboer spurgte om man kunne indsætte lysfølere ved porten på Sandbygårdvej. Bestyrelsen besvarede, at der sidder en kontakt inde i porten, som man selv skal trykke på og som giver lys i porten og over kældernedgange. Bestyrelsen tilkendegav at ville undersøge nærmere, om der var mulighed for installation af lysfølere i porten.

Efter mulighed for spørgsmål noterede dirigenten at forsamlingen tog budgettet til efterretning.

Ad Pkt. 5 Forslag

1) Forslag fra bestyrelsen om stigning i ydelser til foreningen

Gældende boligafgift og registrerede tillæg (forbrug af vaskemaskine, forbrug af tørretumbler, leje af indvendig kælder, leje af ekstra kælderareal, leje for hjørnealtan) forhøjes med 2 % fra den 1. juli 2024.

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

2) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 10 om forandringer i boligen

Bestyrelsen foreslår, at følgende tilføjelse til vedtægternes § 10

Forandringer som ny § 10, stk. 1 indsættes:

10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaver er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkers arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren.

Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Andelsboligforeningen kan ydermere som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning.

Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes

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

En andelshaver gav opfordring til at man tegner en entreprise forsikring eller beder om kopi af eventuelt håndværkers forsikringspolice så man kan undersøge om den dækker eventuelle skader. Bestyrelsen støttede op omkring dette.

Efter afklarende spørgsmål fra forsamlingen bragte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt midlertidigt vedtaget.

3) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 11 om fremleje

Bestyrelsen foreslår, at følgende tilføjelse til vedtægternes § 11

Fremleje Som ny § 11, stk. 1 indsættes:

11.1. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse for en begrænset periode på normalt max. 2 år. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremudlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremudleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Efter en motivation fra dirigent bragte dirigenten forslaget til afstemning.

Efter afklarende spørgsmål fra forsamlingen bragte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev midlertidigt vedtaget med 1 stemme imod og 65 stemmer for.

4) Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 12 om erstatningsansvar.

Tilføjelse til Vedtægternes § 12 Husorden

Som ny § 12, stk. 4 indsættes: 12.4:

Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden

Efter en motivation fra dirigent bragte dirigenten forslaget til afstemning.

Efter afklarende spørgsmål fra forsamlingen bragte dirigenten tog forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt midlertidigt vedtaget.

5) Forslag fra have udvalget om indhegning af affaldscontainere

Der er ønske om at få indhegnet de fritstående affaldscontainere i Torbenfeldthus. Indhegningen bygges i træ, magen til pergolaen og med skråtag beklædt med sedum (grønne planter). Skralderummet vil være 10x1,3 meter, med et økonomisk ramme på 127.407,13 kr.

Haveudvalget fremlagde, at man ville søge om midler fra Københavns kommune biodiversitet pulje, med håb om at opnå finansiering til sedum taget.

En andelshaver opfordrede til at fremme større ligevægt mellem gårdene, da 2 andre gårde også kunne bruge noget engagement.

Haveudvalget havde dagen før generalforsamlingen modtaget et tilbud fra en anden tømrer på kr. 54.875 og ville høre om man kunne stemme om dette tilbud i stedet for. Formanden foreslog, at man kunne forestille sig en ramme på op til kr. 100.000 kr., som bestyrelsen og haveudvalget kunne disponere over, da

bestyrelsen kunne se nogle udfordringer fx med et tag på kun 1,3 meter og så gerne en fleksibel løsning, da antal og størrelser af containere kan ændre sig.

Dirigenten tog forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med en ramme på kr. 100.000.

Ad. Pkt. 6 Valg

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Steen Vitoft, Peter Krogh og Karin Olofsson. Steen Vitoft og Peter Krogh var villige til genvalg. Karin Olofsson ønskede ikke genvalg.

Til de tre ledige poster stillede Steen Vitoft, Peter Krogh og Anita Lerche op, og valgtes med applaus.

Suppleanten er på valg hvert år. Pernille Berg valgte at opstille og blev valgt med applaus

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand

Peter Hallberg (på valg i 2025)

Bestyrelsesmedlemmer:

Thomas Haugaard (på valg i 2025)

Steen Vitoft (på valg i 2026)

Peter Krogh (på valg i 2026)

Anita Lerche (på valg i 2026)

Carsten Holt (på valg i 2025)

Steen Thøgersen (På valg i 2025)

Suppleant:

Pernille Berg (På valg i 2025)

Pkt. 7 Eventuelt valg af administrator

ØENS Ejendomsadministration stillede op til genvalg og blev valgt med applaus

Pkt. 8 Valg af revisor

Som revisor genvalgtes M2&Co med applaus.

Ad. Pkt. 9. Fastsættelse af bestyrelseshonorar

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

Ad. Pkt. 10 Eventuel

En beboer foreslog at man i PowerPoint-præsentationen kunne tydeliggøre den nuværende ordlyd og præcisere den nye ordlyd, så forskellen er overskueligt.

Bestyrelsen opfordres til at overveje at installere flere hjertestartere indvendigt i portåbningerne for at sikre hurtig adgang for alle. Der blev foreslået, at de placeres udvendigt for at give eksterne hjerteløbere adgang. Bestyrelsen vil tage dette til efterretning.

En andelshaver spurgte, om de vedtægtsændringer, der blev foreløbigt vedtaget, vil blive stemt endelig igennem, til den ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsen forklarede, at den ekstraordinære generalforsamling udelukkende er til vedtagelse af vinduesprojektet, og derfor vil der ikke tages stilling til de foreløbigt vedtaget vedtægtsændringer.

En andelshaver spurgte ind legepladsen på Anneberghus. Ejendomsinspektør Michael besvarede, at de er i gang med at indhente tilbud.

En andelshaver ville sige mange tak til bestyrelsen for deres flotte arbejde og deres store indsats og til de søde mennesker i foreningen og gården.

Kl. 21.16 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.

Dan Dreisig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dan Siig Dreisig

Dirigent

På vegne af ØENS Ejendomsadministration A/S

ID: e0bea4ca-57f1-423e-8eef-bb45da118fe4

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 11:39:11

Underskrevet med MitID



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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 567fb6TkSwn251724612