

R E F E R A T

af

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

År 2007, den 28. marts, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 416 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 173 andelshavere (heraf 24 ifølge fuldmagt).

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

Valg af dirigent

På forslag fra bestyrelsen valgte administrator: advokat Ole Fischer, som dirigent.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som referent valgte: Pia Reckeweg.

Som stemmeudvalg valgte: Lene Møller, Julie Knudsen og Michael Ørgreen.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning

Peter Hallberg aflagde følgende:

”Årsberetning

Boligforeningens dagligdag har i 2006 været præget af tagprojektet. Det er ikke kun os beboerne, der oplever en anden hverdag. Mere end halvdelen af personalets tid går med tagprojektet.

Det er klart, at selv om personalet løber hurtigere til hverdag, kan vi ikke forvente, at alle andre opgaver kan løses lige hurtigt. Det er mit indtryk, at Brian, Torben og Poul alligevel når det meste. Bestyrelsen er taknemmelig for det store arbejde de tre gutter lægger for dagen.

På trods af tagprojektet forsøger vi at opretholde foreningens daglige drift.

I henhold til beslutning på den sidste generalforsamling, er hængelåse på alle kælderrum sat i system. Det har givet personalet mulighed for meget lettere adgang til foreningens installationer i beboernes kælderrum.

Der er etableret 4 barnevognsramper til kælderen, så børnefamilier har lettere adgang til at få barnevognen i kælderen. Og vi har fået overdækket pergolaen i Anneberghus og Sandbygård, så de fremstår både pæne og funktionelle.

Vi har fået beskåret de store træer i gårdene. Træerne er blevet undersøgt for sygdomme, og der er et par af dem, der ikke har det så godt.

Vi har fået genudlejet foreningens eneste udlejningslejlighed efter en større istandsættelse. Lejeren er fundet via foreningens venteliste. Så længe foreningen bibeholder en udlejningslejlighed slipper vi for at betale en særlig skat, som følge af en ny skattepraksis.

Altandækket over hjørnet ved Annebergvej 9 er delvist blevet repareret. På grund af stilladser har det ikke været muligt at færdiggøre det. Arbejdet bliver udført under garantien.

Københavns kommune har trukket deres tilladelse til at sammenlægge lejligheder gennem brandmure tilbage. Vi har to sammenlægninger gennem brandmure. Disse to lejligheder bliver brandsikret, så de opfylder kravene.

Såfremt man er interesseret i at følge med i bestyrelsens arbejde løbende over året, kan man på foreningens hjemmeside på adressen www.abast.dk læse referater fra bestyrelsesmøderne. Kig ind - næste gang I surfer på nettet.

Økonomi - Status renovering

Planlagte bygningsarbejder (1.000 kr.) - eksklusive tagprojekt					
(1.000 kr.)	2007	2008	2009	2010	2011
Genopretning:					
Faldstammer	1.500	1.200			
Trapper	1.000	1.500	2.000	2.200	
Genopretning i alt	2.500	2.700	2.000	2.200	0
Fremtidige opgaver:					
Varmeanlæg	369	230			
Varmemålere		400			
Porte			300		
Kælderdøre			250	250	
Fremtidige opg. i alt	369	630	550	250	0
Genop. + fremt. opg.	2.869	3.330	2.550	2.450	0
Vedligeholdelse:					
Male vinduer S, T, A.			600	600	600
Akut vedligehold	500	500	500	500	2.000
Vedligeholdelse i alt	500	500	1.100	1.100	2.600
Løbende drift	750	700	700	700	800
Vedligeh. + drift i alt	1.250	1.200	1.800	1.800	3.400
Bygningsarbejder i alt	4.119	4.530	4.350	4.250	3.400

Som i 2005 har det også i 2006 været svært at skaffe håndværkere til de planlagte renoveringsopgaver. Vi er derfor bagud med udskiftningen af faldstammer og koldtvandsrør.

Kun godt halvdelen af planlagte udskiftninger er realiseret i 2006. Dette betyder, at vi ikke som forventet bliver færdige med denne renoveringsopgave før tidligst i 2008.

Der er installeret afkalkningsanlæg i de tre gårde; vi vil gerne høre jeres erfaringer med, om I har kunnet mærke forskel på kalkniveauet i vandet.

I 2007 planlægger vi udskiftninger af faldstammer og koldtvandsrør for 1,5 mio.kr.

Vi planlægger genopstart af trapperenoveringer for 1,0 mio.kr. Vores plan er at færdiggøre Sandbygård i rækkefølge som tagprojektet skrider frem, således at et naturligt flow i arbejdsprocesserne opnås.

I det omfang der er håndværkere til rådighed til udskiftning af faldstammer har dette dog første prioritet i forhold til renovering af trapper.

Når tagprojektet i de enkelte gårde er afsluttet, skal der iværksættes en indregulering af alle radiatorer for at opnå den optimale varmeudnyttelse. Vi har ca. 1.300 radiatorer og ca. 300 stigestrengene. Vi starter indregulering af radiatorer i Sandbygård med en forventet udgift på 115 t.kr.

Vi planlægger udskiftning af foreningens varmevekslere i alle tre gårde til en udgift på 254 t.kr. Samlet udgift i år 369 t.kr.

Udgift til installation af varmemålere er afsat i 2008, da vi har ansøgt om fritagelse for opsætning af varmemålere indtil tagprojektet er afsluttet.

Endelig har vi afsat 50 t.kr. i Pouls budget til indkøb af ny kopimaskine til ejendomskontoret. Den nuværende er udtjent, og det er ikke længere muligt at få reservedele til den.

Den nye offentlige vurdering har været ventet med spænding og nervøsitet. Der har været skrevet om den i aviserne, beboere har skrevet breve til bestyrelsen, og der har været artikler i foreningens beboerblad BASTA.

Ikke mindst timingen omkring sammenlægninger opad har været kritisk i forbindelse med den forventede store stigning i andelskronen. Vi så gerne, at beboere i Anneberghus kunne nå at sammenlægge opad til den gl. andelsværdi. Heldigvis faldt alle igangværende købskontrakter på plads inden vi fik den offentlige vurdering.

I 2004 fik vi vurderet vore ejendomme af en valuar. I marts 2007 har den samme valuar anslået en pris, for hvad han ville vurdere vore ejendomme til i dag. Den gang som nu, ligger den under den offentlige, og den gang som nu, håber jeg, at generalforsamlingen vil give mig ret i, at vi skal holde fast i den offentlige ejendomsvurdering.

Da den offentlige vurdering endelig kom, blev vi alligevel overrasket. Med en stigning på ca. 138 % røg vores andelskrone op fra ca. 4.700 kr. til ca. 12.000 kr. Om dette er den korrekte værdi i forhold til markedet, vil jeg ikke spekulere i.

Som sagerne står, må vi forholde os til, at vores lejligheder er steget i henhold til den offentlige ejendomsvurdering.

Tagprojekt

	Sam.læg.	Nye	I alt	Solgt	Aflev.	Ej solgte
S	6	19	25	24	13	1
T	10	13	23	19	4	4
A	12	20	32	18	1	14
I alt	28	52	80	61	18	19

Status på tagprojektet er, at vi mangler at sælge 19 taglejligheder. De er fordelt med:

1 i Sandbygård
4 i Torbenfeldthus og
14 i Anneberghus.

Vi har solgt 33 nye taglejligheder – og naturligvis alle sammenlægningerne.

Hvorledes salget af de resterende nye taglejligheder kommer til at gå efter stigningen af andelskronen må fremtiden vise.

Tagprojektet har fyldt utrolig meget i det forløbne år. Vi bruger mange – ja endog rigtig mange timer på at holde os ajour med forløbet. På hvert eneste bestyrelsesmøde går der 1-2 timer sammen med rådgiver Jesper Strunge med gennemgang af status på projektet. I mellem møderne klares problemerne med e-mail korrespondance. Jesper Strunge modtager i gennemsnit 200 e-mails om ugen, og hos administrator står telefonen ikke stille. Poul har hænderne fulde – ikke mindst med nøgleadministrationen.

I det forløbne år har der været både positive som negative erfaringer med tagprojektet.

Lad mig starte med de positive. Den udvendige færdiggørelse af taget vidner om arkitektens omhu med at få kviste til at indgå i flot harmoni med den oprindelige arkitektur. Det er et flot byggeri, som vi kan være stolte af.

I Sandbygård fik vi kun lov til at etablere 4-5 tagterrasser. I Torbenfeldthus blev der slækket lidt på dette, mens antallet af tagterrasser i Anneberghus vidner om, at der næsten var frit slav i den sidste gård.

Der er udført lydprøve i de nye lejligheder på 3. sal med super godt resultat. Lydprøven blev endda rost i fagbladet ”Ingeniøren”.

Lysset i kælderens bliver opgraderet fra alm. lysstofrør til Hf-spøler, der både er mere økonomiske og tænder hurtigere.

Vi afholdt Rejsegilde i sommers med stor tilslutning af såvel håndværkere som beboere. Der blev holdt taler og foreningen havde stillet en pølsevogn og et øl anlæg op.

Vi har købt en lejlighed i foreningen til at anvende som genhusningslejlighed. Når tagprojektet er slut vil lejligheden blive solgt igen via ventelisten.

Der har åbenbaret sig flere rådskader, når gulvbrædderne på loftet tages af. Det er godt for ejendommen, at rådskaderne bliver opdaget, så vi kan få dem udbedret. Det er mindre godt for fremdriften i tagprojektet, fordi det derfor bliver forsinket og fordyret. Hårdest ramt er imidlertid de beboere, der i huj og hast har måttet genhuses.

Der har været alt for mange fejl og mangler i de nye lejligheder. Dette har forsinket overtagelsen af næsten alle nye lejligheder hidtil. Det er frustrerende for de nye beboere, at lejligheden alligevel ikke er indflytningsklar som forventet. Det er ekstra arbejde for rådgiver, at de gang på gang oplever, at afleverede lejligheder alligevel ikke er klar. For foreningen er det en økonomisk bet, fordi de forventede indtægter kommer senere end planlagt.

Men hen af vejen bliver de færdige, og der kommer nye andelshavere ind, som det er vigtigt at tage godt imod. Jeg ved, at personalet yder et formidabelt arbejde med at gøre alle tilfredse.

Vi gør meget ihærdige forsøg på at få entreprenøren til at rydde op på vejene, så vi kan parkere vores biler. Men nemt er det ikke, for der skal være plads til stilladser, byggematerialer og arbejdsredskaber. Vi har til gengæld opdaget nye parkeringsmuligheder på villavejene rundt omkring. Vi håber på forståelse hos villa ejerne, at vi må bruge deres veje til parkering.

Opsætning af altaner var oprindeligt tænkt som en del af tagprojektet. Sådan kom det ikke til at gå på grund af en vanskelig godkendelsesprocedure. Vore ejendomme er lyst med facadecensur, hvorved enhver ændring kræver godkendelse. Det synes jeg for så vidt er fint nok, for vi vil jo gerne have, at vore ejendomme forbliver pæne at se på.

Det er lykkedes rådgiver Strunge Jensen, at få godkendt en altan, og det er denne altan, der skal stemmes om senere i aften.

40- års Jubilæum

Foreningen blev stiftet den 19. april 1967 – det er snart 40 år siden.

Det har vi tænkt os skal markeres på en eller anden festlig måde i løbet af året.

Jeg vil runde af med at takke administrator - Ole Fischer, revisor - Hans Jørgen Oxenbøll, personalet – Poul, Torben og Brian, og ALLE de beboere, der yder en kanon indsats for at gøre vores boligforening - det bedste sted at bo i København.

Tak”

Der var følgende spørgsmål til formandens beretning:

Michael Kjeldberg: forespurgte om, hvad årsagen er til, at ikke alle taglejligheder er solgt, herunder om årsagen er, at priserne er for dyre, at lejlighederne ikke er færdigbygget eller p.g.a. manglende efterspørgsel. Endvidere ønskede **Michael Kjeldberg** en forklaring på, hvad indregulering af radiatorer dækker over i formandens beretning.

Ole Fischer: oplyste, at det foreningen og Fischer bekendt ikke er svært at få taglejlighederne solgt, dog har efterspørgslen til lejligheden på ca. 200 m² været begrænset. Lejlighedssalget har været sat i bero en periode, da foreningen har afventet generalforsamlingens stillingtagen til den nye andelsværdi/pris.

Poul Rasmussen: kunne meddele, at indregulering af radiatorer sker på baggrund af, at der er installeret flere radiatorer op under taget og derudover er alle radiatorer i ejendommen flyttet ud under vinduerne. Antal af radiatorer er blevet forøget, strengventiler er udskiftet, varmecentral skal udvides for at kunne yde det maksimale, dette kræver ca. 350.000,00 kr. til indregulering. Beløbet betales over 2-3 år. Beløbet debiteres over driften og vil ikke medføre stigning i boligafgiften.

Da der ikke var flere spørgsmål til formandens beretning, blev den godkendt med akklamation.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2006 med balance pr. 31/12 2006 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2007 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme. (Herunder godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2006).

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2006

kr. 4.613.614,-, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.179.381,00 samt genopretningsarbejder for kr. 802.319,00 !

Samlede renteudgifter i 2006 (inkl. rente på prioritetsgæld) udgjorde i 2006 kr. 854.520,00 (imod

året før kr. 930.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2006 nom. kr. 19.601.812,00 imod ultimo 2005 kr. 21.754.000,00. –

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2005 kr. 21.001.530,00 til ultimo 2006 kr. 31.483.443,00, inkl. foreslået overført årsoverskud 2006 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2006 kr. 1.523.577,00

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2006** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	12.079,60
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	12.152,17
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	12.168,39
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	12.240,96

Oxenbøll: gennemgik også det regnskab vedhæftede **likviditetsbudget for 2007**, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt genopretning i 2007: udgift i alt kr. 2.500.000,00.

Løbende drift i 2007: indeholdt i budgettet med kr. 750.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2007 indeholdt i budgettet med kr. 869.000,00. – Samlet viser budgettet forventet kasseoverskud kr. 534.000,00.

Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Efter gennemgang af regnskabet for 2006 samt budget 2007 var der følgende spørgsmål:

Flemming Berger: Havde spørgsmål til om, boligafgiften i regnskab/budget var opført med korrekte tal? Ifølge Flemming Bergers beregninger burde tallet være højere, når nye tagboliger er medregnet.

Oxenbøll: I regnskabet er medregnet boligafgift indbetaling fra nye andelshavere indflyttet i 2006, men det drejer sig ikke om særlig mange andelshavere – indflytning af nye andelshavere startede først i oktober 2006 – boligafgiften er steget med ca. 30.000,00 mdl. fra oktober – december 2006. I budgetter er der ikke taget højde for indbetaling af boligafgift fra nye 3. sals andelshavere.

John Jensen: Ønskede at vide, om revisor havde nogen fornemmelse af om andelskronen vil stige eller falde, når udgifterne for tagprojektet bliver indregnet i regnskabet for foreningen.

Ole Fischer: Som hovedregel vil andelskronen hverken stige eller falde p.g.a. tagprojektet, en væsentlig del af udgifterne til tagprojektet bliver dækket af købers betaling for etablering af bolig og forbedringer i denne. Disse etablerings- og forbedringsværdier er fordelt på de enkelte taglejligheder. Der er ikke stor økonomisk risiko for AST, men en forbedring, idet driften i foreningen bliver væsentlig forbedret. Andelskronen falder ikke, selvom taget er fornyet.

Allan Giese: Var ikke enig i udregning af andelsværdien pr. m². Allan Giese mente ikke, at solgte antal tagbolig m² burde indgå i udregningen, idet tagprojektet er udeholdt af regnskabet.

Ole Fischer: Var ikke enig i denne betragtning, idet kun etablerings- og forbedringsværdi er ude-

holdt af regnskabet, andelsværdien for solgte og af køber overtagne tagbolig m² er indeholdt i regnskabet.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til regnskabet bad **dirigenten** generalforsamlingen tage stilling til regnskab 2006 inkl. værdinote beregnet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering af ejendommen kr. 345.000.000,00.

Afstemning blev gennemført ved håndsoprækning:

dirigenten kunne konstatere at **værdinote** og **regnskab** blev **godkendt** af generalforsamlingen med overvældende majoritet.

3. Forslag fra bestyrelsen.

a) Vedtægtsændring: § 23; bestyrelsen

§ 23 stk. 3 ændres til:

Bestyrelsen eller administrator fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshaverne har ved ledighed fortrinsret til lejligheder med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

Peter Krogh: bestyrelsen ønsker vedtægtsændringen gennemført fordi, administration af ventelisten er meget tidskrævende og vanskelig at ajourføre. Administrationen af ventelisten har i løbet af de 15 år den nuværende venteliste har eksisteret været igennem 4 edb-systemomlægninger. Bestyrelsen ønsker omlægning af ventelistesystemet. Det er endnu ikke afgjort om administrator skal styre ventelisten eller om bestyrelsen fortsat skal klare opgaven. Hvis administrator skal styre ventelisten, kræver det en vedtægtsændring som foreslået. Bestyrelsen ønsker, at der tages højde for en eventuel ændring og opfordrer derfor generalforsamlingen, at der stemmes ja til forslaget.

Andelshaver: ønskede oplyst, om forslaget bevirker, at det ikke fremover er frit, hvem man ønsker at sælge til.

Ole Fischer: kunne meddele, at der ikke var nogen ændringer i den henseende, men at forslaget udelukkende var stillet for at foreningen kan slippe for arbejdsbyrden med administrationen af ventelisten, hvis bestyrelsen ønsker det.

Michael Kjeldberg: Hvilken betydning har det for administrators honorar, hvis administrator skal overtage administrationen af ventelisten?

Peter Krogh: andelshaverne betaler p.t. ikke for administrationen af ventelisten, udgiften dækkes af de personer, der er skrevet på ventelisten, der indbetaler kr. 100,00 ved indmeldingen og kr. 50,00 efterfølgende hvert 2. år. Administrators honorar vil stige ved en eventuel overflytning af venteliste-administrationen, denne udgift vil fortsat være dækket af indbetalingen fra ventelisterne.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

153 ja

13 nej

3 blank

forslaget var dermed **foreløbigt vedtaget**, og skal genfremsættes på kommende generalforsamling for endelig vedtagelse.

b) Husorden

Foreningens husorden foreslås ændret til følgende hele ordlyd:

Som hovedregel anmodes alle beboere om god skik og orden på AST's arealer, samt i egen interesse at efterkomme de beslutninger, der træffes af foreningen. Overholdes husordenen ikke på trods af påtale fra bestyrelsen følger skriftlig advarsel fra administrator med forbehold for opsigelse ved evt. gentagelse.

4.1. Affald

Generelt er det således, at de opstillede affaldscontainere skal bruges efter forskrifterne. Manuel sortering af affald der er havnet i de forkerte containere medfører en udgift for AST. Det er vigtigt at alt køkkenaffald kun tømmes i affaldscontainere. Affaldscontainere er opstillet i skralderummet i hver gård: Her er der også opstillet containere til aviser/reklamer, batterier samt flasker. Storskrald og andet husaffald, der ikke medtages af dagrenovationen (møbler, pap, hvidevarer m.v.) skal sættes i storskralderum. Storskrald skal stables og pakkes tæt i rummet, da dette kun tømmes efter behov. Med jævne mellemrum opsættes stor container til storskrald på gaden. Denne container må under ingen omstændigheder bruges til køkkenaffald, fordi hele indholdet i så fald bliver afregnet til en langt dyrere takst, og fordi køkkenaffald i det fri tiltrækker rotter.

Det er ikke tilladt at henstille affald andre steder på AST's arealer. Andre genstande skal fjernes for egen regning, såfremt der ikke er truffet særlig aftale med ejendomsinspektøren.

4.2. Ansvar

En beboer må selv stå til ansvar overfor myndigheder og politi ved overtrædelse af love og vedtægter og skal holde foreningen skadesløs.

4.3. Antenneanlæg

Da der er installeret et fællesantenneanlæg for fjernsyn og radio med tilslutningsmulighed i hver lejlighed er det ikke tilladt at installere andre antenner uden for lejligheden.

Installering af nye antenneforhold i lejligheder som f.eks. parabol m.v. er ikke tilladt uden en generalforsamlings beslutning.

4.4. Barnevogne

Barnevogne må under ingen omstændigheder henstilles på hovedtrapper, i porte og lignende steder, da flugtvejene i tilfælde af brand skal være frie og give uhindret adgang til redningsfolk. Der er indrettet kældre til barnevogne ved porten i alle 3 ejendomme – Sandbygårdvej 10, Sandbygårvej 25 og Torbenfeldtvej 25.

Det er ikke tilladt, at benytte hovedtrappen ved transport af barnevogne til/fra kælderen, dette skal ske fra gårdsiden.

4.5. Cykler

Der er opsat cykelstativer udfor alle opgange, hvor dette har været muligt. Cykler skal henstilles på gadesiden eller i kælderen.

Det er ikke tilladt, at benytte hovedtrappen ved transport af cykler til/fra kælderen, dette skal ske fra gårdsiden.

4.6. Facadecensur

AST's ejendomme er præmierede og pålagt facadecensur. Derfor må der ikke anbringes markiser, flagstænger, blomsterkasser, antenner eller på anden måde ændres på ejendommens udseende uden foreningens og stadsarkitektens tilladelse.

4.7. Fodring

Fodring af dyr og fugle er forbudt på AST's arealer og må heller ikke finde sted fra vinduer eller på fuglebræt.

Madrester og fuglefoder tiltrækker rotter og andre skadedyr, hvilket er en stor udgift for AST i skadedyrsbekæmpelse årligt.

4.8. Forurening

Enhver form for forurening eller beskadigelse af foreningens ejendomme er forbudt. Der må ikke anbringes effekter, som ved lugt, støj, brandfare eller lign. er til gene eller fare for beboere, ejendommen eller det omgivende miljø. Er en beboer skyld i forurening eller beskadigelse, må nødvendig rengøring eller reparation foretages af vedkommende beboer eller for dennes regning.

4.9. Fugt og udluftning

Der skal sørges for god og rigelig udluftning dagligt og især i forbindelse med bad og madlavning. I de lejligheder, hvor badeværelser ikke har vindue, anbefales det således at opsætte en elektrisk ventilator i aftrækskanalen.

4.10. Fyrværkeri og bål

Det er forbudt at antænde fyrværkeri eller bål på AST's arealer.

4.11. Gårdarealer

Gårdarealer stilles under beboernes ansvar. Alt inventar, såsom havemøbler, legetøj, potteplanter, grill, m.v., der forefindes i gården er til fri afbenyttelse for alle AST's beboere.

Færdsel:

Færdsel på cykel, el-løbehjul, rulleskøjter, skateboard og alm. løbehjul er ikke tilladt i gårdene. Dog er behersket leg med ovenstående tilladt for børn.

Boldspil:

Fodbold, rundbold, tennis m.v. er forbudt på AST's arealer. Dog er behersket leg med bold tilladt for børn.

Legetøj:

Der er opsat legetøjskasser i Anneberghus og Sandbygård, som benyttes til opmagasinering af legetøj. Efter endt leg skal al legetøj tilbage i disse kasser, og det påhviler forældrene, at overholde dette.

Grilning:

Grilning i gården må kun foregå i midten af gården.

I Anneberghus og Sandbygård på belægningen ved pergolaen.

I Torbenfeldthus på arealet omkranset af rundbuen i midten af gården.

Engangsgrill må ikke placeres direkte på bord, belægning eller græs. Husk at rydde op og ikke efterlade madrester. Eventuelle engangsgrill eller grillkul må ikke smides i affaldscontainerne før de er HELT afkølet (sluk evt. efter med vand).

Grillen skal være under konstant opsyn, af hensyn til de mange legende børn i gården.

Kælderdøre:

Kælderdøre må gerne stå åbne i dagtimerne i sommerhalvåret, men senest kl. 19:00 eller i tilfælde af regn skal dørene lukkes igen.

Dyr i gården:

Beboerne bedes lade være med at fodre ænder og fugle i almindelighed, da foderrester tiltrækker rotter til vores gårde. Der er opstillet rottefælder rundt omkring i gårdene. Bestyrel-

sen henstiller til beboerne, at der ikke flyttes rundt på kasserne. Forældre bedes indskærpe overfor deres børn, at de ikke må pille ved kasserne, da de indeholder gift.

Det er IKKE tilladt at medbringe hunde, katte eller andre husdyr i gården – heller ikke i snor.

Alle tre gårde er åbne for alle beboere til rekreative aktiviteter. Al aktivitet i gårdene skal ske uden væsentlig ulempe eller gene for andre beboere. Det skal således tilses, at gårdene forlades i ren og pæn stand.

4.12. Gårdfester

Alle gårdfester eller andre fester og arrangementer på foreningens fællesarealer skal på forhånd godkendes af bestyrelsen.

Det påhviler festarrangør, at indhente eventuelle nødvendige tilladelser iflg. politivedtægten. Festarrangør har fuldt ansvar for festens forløb. Ansvar for skade på person eller ejendom påhviler festarrangør efter almindelige erstatningsregler.

Oprydning m.m. skal være tilendebragt senest kl. 12.00 dagen efter.

Musik, sang og højtråben må aldrig vedvare udover kl. 22:00, af hensyn til de beboere, der ikke deltager.

4.13. Hunde

Det er ikke tilladt at holde hund, heller ikke på dagpleje-basis.

Der er mulighed for at have en hund på ferie i indtil 4 uger om året, under forudsætning af at ejendomskontoret får besked, giver den nødvendige tilladelse, samt at det kan ske uden væsentlig ulempe for de øvrige beboere.

4.14. Installationer

Utætte radiatorer og/eller ventiler, der ikke kan lukke, løbende toiletter og dryppende vandhaner skal omgående meldes til ejendomskontoret.

4.15. Knallerter, Scootere og Motorcykler

Der er etableret knallertparkering i Anneberghus og Sandbygård, der kan benyttes af alle beboere i AST.

Knallerter, scootere og motorcykler må ikke startes eller køre med opstartet motor i gårdene, og må ikke parkeres udenfor de etablerede parkeringsarealer i ovennævnte gårde.

Det er ikke tilladt at have knallerter og scootere med påfyldt benzin stående i kælderens.

4.16. Musik og støj

Støjende adfærd samt højlydt benyttelse af musikinstrumenter, radio, TV m.v. skal ske med fornødent hensyn til omboende og må ikke finde sted i lejligheden mellem kl. 22:00 – 6:00.

I særlige enkeltstående tilfælde og når de omboende i god tid forinden er orienteret, kan højlydt musik tillades uden for dette tidsrum, men aldrig for åbne vinduer.

Musik og sang, der har karakter af øvelse eller undervisning og som er til gene for omboende, er ikke tilladt.

Maskiner eller andet, der frembringer støj, skal anbringes på lyddæpende underlag og må ikke anvendes efter kl. 21:00.

Opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, køkkenmaskiner, samt støvsuger må ikke benyttes efter kl. 21:00.

Håndværksmæssig støj i forbindelse med istandsættelse, reparationer eller lign. må kun finde sted i tidsrummet kl. 7:00 – 20:00 dog søn- og helligdage først efter kl. 10:00.

Støjende hjemmeindustri er forbudt.

4.17. Parkering

Parkering skal ske inden for de markerede områder. Det er strengt forbudt at parkere på plæner og hjørner. Parkering skal i øvrigt ske under hensyntagen til gående og kørende trafik og efter gældende regler og lovgivning.

4.18. Skiltning

Al skiltning kræver tilladelse fra foreningen og kommunen. Opsætning af egne navneskilte på tableauer er ikke tilladt, mens opsætning af eget navneskilt på entredør er et krav, med mindre AST har opsat standardiserede navneskilte.

4.19. Tagterrasse

Grilning på tagterrassen er tilladt.

Tørring af tøj er tilladt såfremt det ikke overstiger terrassens rækværk.

Hvis du påtænker at opsætte afskærmning i rækværket, skal dette være AST grøn.

Ejendomsinspektøren kan være behjælpelig med dette.

Husk løbende vedligeholdelse af tagterrassen, ifølge den udleverede manual du modtog i forbindelse med overtagelse af lejligheden. Misligholdelse vil blive vurderet ved salg.

Lys på tagterrassen skal ske under fornøden hensyntagen til øvrige beboere.

Opsætning af markise er ikke tilladt.

4.20. Trappevask

Måtter, potteplanter og øvrige effekter skal så vidt muligt fjernes, når trappen vaskes (spørg på ejendomskontoret, hvornår der vaskes trapper).

4.21. Tøj

Tøjtørring kan finde sted i gården. Det er ikke tilladt at hænge tøj til tørre i vaskekældrene og heller ikke fra vinduerne og altanerne.

4.22. Vand- og stormskader

Utætheder, vandskader og indslag af regn eller sne samt enhver beskadigelse af ejendommen skal meldes til ejendomskontoret.

4.23. Vinduer

I varmesæsonen skal vinduer i kældre holdes lukkede. Trappevinduer kan åbnes midlertidigt, den der åbner vinduet har ansvaret for, at det snarest lukkes igen.

Frank Hansen: Bestyrelsen har gennem en årrække arbejdet med at revidere håndbogen. I forbindelse med dette arbejde mente vi, at det var på tide at få gjort foreningens husorden mere tidssvarende. Desværre har arbejdet trukket ud på grund af andre store opgaver i foreningen. Bestyrelsen har ved flere lejligheder opfordret AST's andelshavere til, at komme med forslag til ændringer i håndbogen og dermed også husordenen. På trods af disse opfordringer har vi dog ikke modtaget input undervejs i processen. Nu er bestyrelsen nået så langt, at vi i aften kan fremlægge et forslag til en revideret husorden. I tiden op til generalforsamlingen har bestyrelsen gengivet ændringerne i forkortet udgave i et nyhedsbrev i sidste måned og med

indkaldelsen er ændringerne gengivet i sin helhed. Vi håber, at andelshaverne har givet sig tid til at gennemlæse forslaget. Kort sagt er ordlyden i nogle få punkter i husordenen ændret i form af omformulering eller opdeling i flere punkter eller underpunkter.

Ved nogle punkter er der kommet få tilføjelser eller uddybninger – for en bedre forståelse. Generelt er punkterne i hele husordenen sat i alfabetisk rækkefølge – så man lettere kan slå op i den. Bestyrelsen anbefaler at stemme JA til den nye udgave af husordenen

Til den fremsendte reviderede husorden var indkommet følgende forslag fra andelshavere:

Grete Jonassen: ønskede ændring til husordens pkt. 4.19. Grete Jonassen ønskede punktet ændret således, at grilning på tagterrasserne ikke skal være tilladt, idet det er til gene for mange omkringboende, herudover synes Grete Jonassen, at reglerne skal være ens for alle andelshavere.

Kjeld Svendsen: ønskede ændring til husordens pkt. 4.6 + 4.16. Kjeld Svendsen oplyste, at tilladelse til ændring af ejendommens udseende ikke gives af stadsarkitekten men af kommunen, og mente derfor, at ordlyden i pkt. 4.6 skulle ændres fra stadsarkitektens tilladelse til kommunens tilladelse. Kjeld Svendsen ønskede indført i pkt. 4.16, at musik og støj ikke må være tilladt hverdage mellem kl. 22:00 – 7:00 og søn- og helligdage mellem kl. 22:00 – 9:00.

Thomas Knudsen: havde indgivet ændringsforslag til pkt. 4.12, men da Thomas Knudsen ikke var til stede ved generalforsamlingen blev forslaget **ikke** behandlet.

Til ændringsforslag indgivet af andelshaverne afstedkom følgende bemærkninger:

Andelshaver: ønskede at få af vide, hvad der lå til grund for ændringsforslag til pkt. 4.19. Andelshaveren kunne meddele, at der også kommer røg mange andre steder fra så som villa-kvarter, der støder op til AST's bebyggelse samt restauranter.

Jacob Nielsen: kunne tilslutte sig netop nævnte om, at der kommer røg mange andre steder fra. Endvidere meddelte Jacob Nielsen, at man vil være meget mere generet af røg fra grill i gården, idet røgen stiger op ad.

John Jensen: kunne meddele, at han ikke var bekymret for lugt og røg ved grilning, men var meget mere bekymret for brandfaren. John Jensen ønskede oplyst, om der var gjort overvejelser herom.

Thomas Poulsen: foreslog, at man ændrede ordlyden i pkt. 4.19 således, at kun gasgrill bliver tilladt.

Lotte Abel: ønskede oplyst, hvad der skulle stemmes om. Hertil kunne **Ole Fischer** meddele, at der skulle stemmes om, hvorvidt grilning skulle være tilladt eller ej på tagterrasse.

Afstemning ved håndsoprækning om hvorvidt gasgrill på tagterrasse skulle tillades blev gennemført.

Forslaget blev **ikke** vedtaget.

Skriftlig afstemning om hvorvidt Grete Jonassens forslag skulle indgå i husordenens pkt. 4.19 blev gennemført:

71 ja
87 nej
8 blank
1 ugyldig

Forslaget blev således **ikke** vedtaget

Skriftlig afstemning om bestyrelsens forslag til husordenen med indeholdt Kjeld Svendsens forslag til ændringer blev gennemført:

144 ja
12 nej
9 blanke
3 ugyldige

Forslaget blev således **vedtaget** (med ændring i pkt. 4.6. og 4.16 som foreslået af Kjeld Svendsen)

1c) Altanprojekt

Der gives principiel tilladelse til at opsætte altaner på gårdsiden af foreningens ejendomme.

2c) Såfremt 1c) vedtages bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at iværksætte opsætning af altaner på gårdsiden af foreningens ejendomme med udgifter betalt af de andelshavere, der ønsker altan. Fremtidige udgifter til vedligeholdelse af altanen påhviler andelshaver og er foreningen uvedkommende. Altanen er en forbedring af lejligheden og afskrives efter gældende regler.

3c) Som led i iværksættelse af altanopsætning (p.t. forventet ca. 100 altaner á hver anslået kr. 90.000) bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at optage enten nødvendigt byggelån i bank og/eller kreditforeningslån for finansiering af hele altanopsætningen, med fast eller variabel forrentning, således at nævnte lån tilbagebetales/indfries fuldt ud via den salgs/forbedringspris, som AST modtager betalt fra de andelshavere i foreningen, der ønsker/opnår altan opsat.

Charlotte Blunch: kunne for bestyrelsen meddele, at der efter en del forhandlinger med Københavns kommune nu er meddelt tilladelse til, at opsætte altaner på gårdsiden af ejendomme. Udgang til altan skal være fra køkken eller soveværelse, dette bevirker at en 2 værelses lejlighed i princippet kan få 2 altaner. Altanerne kan ikke slås sammen til en stor altan. Kommunen har godkendt en altan med følgende mål: 2 meter lang og 1,5 meter dyb, der skal forankres i murværket. Pris for en altan er kr. 90.000,00 inkl. moms (ved samlet bestilling fra foreningen af 100 stk. altaner), beløbet fordeles således: levering og montering kr. 34.000,00, etablering af dørhul, levering og montering af dør inkl. afslutninger kr. 23.000,00, flytning af evt. radiator kr. 5.000,00, uforudselige udgifter kr. 6.000,00, rådgivning i forbindelse med myndighedsbehandling kr. 4.000,00, i alt kr. 72.000,00 ekskl. moms. Ved en samlet bestilling af 10-20 altaner vil prisen være kr. 101.500,00 inkl. moms pr. altan. Udgiften samt vedligeholdelsen af altanen påhviler den enkelte andelshaver, der ønsker altan. De andelshavere, der ikke ønsker altan vil ikke blive pålagt en udgift og de andelshavere, der ønsker altan vil ikke blive pålagt altanleje. Hvis forslaget vedtages, vil den første altan kunne opsættes om ca. ½ år. Der skal undersøges, hvor mange andelshavere, der ønsker altan og hvem, derefter skal ske myndighedsbehandling og der skal fremstilles det ønskede antal altaner. De første altaner vil kunne opsættes til efteråret 2007. Det er muligt, at bestyrelsen ønsker, at altanopsætningen først skal ske foråret 2008, idet tagprojektet da vil være næsten færdigt. Der skal ikke opstilles stillads i forbindelse med opsætning af altan, monteringen foregår fra lift. Montering af 1 altan vil vare ca. 5 dage. 1. og 2. sals beboere vil ved montering af altan, få mulighed for at få mere luft og lys ind i lejligheden. Bestyrelsen opfordrer til, at der stemmes ja til forslaget.

Jesper Strunge: havde følgende indlæg om altanprojektet:

1. Myndighedsbehandling.

22.01.2004 ansøgning om principgodkendelse af altanprojekt.

13.02.2004 gav Københavns kommune principiel tilladelse til etablering af altan mod gård men betinget af, at de blev placeret lodret over hinanden.

16.04.2004 detailansøgning om altaner med udvendige bæringer i størrelsen 1,65 x 2,2 m.

16.06.2004 Københavns kommune gav afslag på udvendige bæringer, samt krævede altaner reduceret til 1,3 m i bredden og 1,8 m i længden.

28.07.2004 afgørelsen indklages til Naturankenævnet.

11.10.2005 afgørelsen fra Naturankenævnet afviser at afgøre sagen, men giver i princippet Københavns kommune medhold.

07.02.2006 genoptages forhandlingerne med Københavns kommune. Der ansøges om en klassisk altan på 1,5 x 2,0 m ophængt med skjulte bæringer.

15.02.2006 godkendes den "nye" altantype, men fortsat betinget af, at de monteres lodret over hinanden.

På baggrund af besigtigelse mellem Strunge Jensen A/S og Københavns kommune giver Københavns kommune d. 30.11.2006 godkendelse til at altanerne kan monteres vilkårligt i forhold til hinanden.

Efter 2 år og 10 måneder er der således godkendt en altanløsning der tilfredsstiller AST's ønsker.

2. Godkendt altanløsning.

Den godkendte altantype er en klassisk altan med aluminiums balustre rækværk, med håndliste i hårdtræ – rækværket er pulverlakeret sort.

Nedefra fremstår altanen med en lys og lukket bund.

Altanens gulv er hårdtræ.

Altanen monteres direkte i murværket med specielle murankre som binder for- og bagmur sammen.

3. Projektets indhold.

Projektet indeholder en komplet og færdig løsning eksklusiv maling af varmerør og eventuelle ombygninger i lejligheden – flytning af køkkenskabe eller lignende. Det samlede arbejde der udføres under projektet er således:

- Flytning af radiator.
- Etablering af dørhul.
- Levering og montering af dobbelt indadgående altandør.
- Levering og montering af tilsætninger indvendigt i dør.
- Levering og montering af tilslutning mellem eksisterende gulv og ny dobbeltdør.
- Levering og montering af altan.

4. Tidsplan.

Den enkelte andelshaver skal påregne at arbejdet i og omkring dennes lejlighed tager 5 dage. Fra andelsboligforeningen afgiver ordre vil der gå ca. 6 måneder før monteringen kan starte op. Montagetiden vil være ca. 6 måneder (hvis montering af 100 stk. altaner).

Til Jesper Strunge Jensens fremlæggelse var der følgende spørgsmål:

Otto Poulsen: Ønskede oplyst, om der var søgt tilbud på andre altanmodeller. Otto Poulsen ville foretrække en model af galvaniseret jern, idet en sådan model vil være vedligeholdelsesfri. En aluminium altan vil være meget svær at vedligeholde, og umulig at male.

Strunge Jensen: var ikke enig i Otto Poulsens betragtning. Strunge Jensen kunne meddele, at aluminium har meget længere levetid end galvaniseret jern. Strunge Jensen mente, at den valgte model ud fra et vedligeholdelses- og holdbarmæssigt synspunkt var et godt valg.

Ole Hansen: synes det var en god løsning med altaner i foreningen, men Ole Hansen synes ikke det skal være tilladt, at få altan, der støder op mod hjørnelejlighed, idet lejlighederne ligger meget tæt på hinanden, og naboen vil have frit udsyn til hjørnelejligheden, Ole Hansen synes i stedet, at disse lejligheder skulle tilbydes, at kunne etablere fransk altan.

John Jensen: Ønskede svar på, om der bliver etableret afdragsordning, hvis man ønsker altan eller om hele altanbeløbet skal betales kontant. Endvidere ønskede John Jensen svar på, om der bliver opsat flere altaner ad gangen.

Ole Fischer: Der forventes kontant betaling af altan, med måske mulighed for afdragsordning. Tilbud udsendes, når man kender det endelige beløb for etablering af altaner.

Flemming Berger: ønskede oplyst, hvor mange års garanti, der er på altanerne?

Strunge Jensen: kunne oplyse, at der er 5 års entreprenøransvar (som overalt indenfor byggeri).

Strunge Jensen mente, at det er svært at forbyde altaner til hjørnelejlighederne, idet hjørnelejlighederne er meget forskellige, vinklerne er meget forskellige og udstrækningerne hen ad ejendommen er ligeledes meget forskellige, Strunge Jensen mente, man kan være sikker på, at kommunen ikke giver tilladelse til opsætning af altan, hvis det er til gene for naboerne.

Ole Hansen: Ønskede ikke at være negativ, og syntes absolut forslaget om altaner var en god løsning, men synes også, at der skulle stilles forslag om, at hjørnelejligheder kun kan få fransk altan.

Michael Kjeldberg: kunne meddele, at for nylig er udsendt nyhedsbrev, hvori står anført, at en altan koster kr. 75.000,00 – 90.000,00, Michael Kjeldberg ønskede oplyst, hvorfor prisen nu ganske kort tid efter er forhøjet til i værste fald kr. 101.000,00?

Ole Fischer: meddelte, at det der skulle stemmes om var altanløsningen og ikke en pris. Efterfølgende når prisen er fastsat, kan der fortsat vælges ja eller nej til altan.

Strunge Jensen: meddelte, at da prisen for en altan blev oplyst i nyhedsbrev, kendte man ikke prisen for forankring af altanen, så det kan være årsagen til at stk. prisen har ændret sig. Herudover er indsat rådighedsbeløb til uforudsete udgifter, som hvis beløbet ikke bruges vil blive returneret til køberne af altaner.

Grethe Krogh: ønskedes oplyst, hvor regnvand og sne fra altaner skal føres hen. Herudover foreslog Grethe Krogh, at der blev indbetalt beløb til foreningen til dækning af vedligeholdelse af altanerne, således at alle altaner vedligeholdes på samme måde.

Strunge Jensen: Vand fra altanerne løber væk fra facaden, og ned i gården.

Christian Larsen: synes andelshaverne forinden afstemning skulle tænke over, hvordan lysfald i lejlighederne vil blive, hvis overbo får monteret altan. Vinduerne er små, og der vil komme begrænset lys ind i lejlighederne under en altan.

Strunge Jensen: med hensyn til skyggedannelse kunne Strunge Jensen meddele, at det har været af stor betydning for Københavns kommune, at det solindfald der vil "for-svinde" ikke er stort. Forskellige "skyggediagrammer" er forevist kommunen, og kom-munen har vurderet, at svindet er uden betydning for en bevilling.

Leif Nicolajsen: mente etablering af altan vil give problemer andelshaverne imellem med hensyn til spektakel, tøjtørring, larmende børn m.v. Nicolajsen mente endvidere, at der har været rigeligt byggeri i foreningen, og at man nu trænger til en pause. Nicolaj-sen opfordrede til, at man i stedet benytter gårdarealerne.

Christian Larsen: mente ikke lysindfald eller mangel herpå kan vurderes af kommu-nen, det er meget forskelligt hvorledes de enkelte andelshavere vil blive berørt af etab-lering af altan i overboens lejlighed.

Adolfsen: ønskede oplyst, hvorfor kommunen radikalt har ændret holdning, med hen-syn til dybde af altan/lysindfald, placering af altan m.v.

Michael Kjeldberg: opfordrede til, at såfremt man ikke ønskede altan, skulle man stemme nej. Endvidere meddelte Michael Kjeldberg, at man skulle give de andelshave-re, der ønskede en altan muligheden for at få den.

Christian Larsen: Gav Michael Kjeldberg ret i, at man bare kunne stemme nej til for-slaget om altaner, hvis man ikke ønsker altaner opført, men meddelte samtidig, at man ikke kunne sige nej til, at overboen etablerer altan.

John Strands: Syntes ikke andelshavere, der ønsker en altan, skulle begrænses, alene fordi andre andelshavere ikke ønsker en altan.

Andelshaver: foreslog, at hjørnelejligheder kunne få etableret altan fra køkken og fransk altan fra soveværelse, således at det ikke blev til gene for naboerne.

Ole Fischer: meddelte, at da der ikke var yderligere kommentarer/spørgsmål til bestyr-elsens forslag om etablering af altaner kunne en afstemning iværksættes.

Skriftlig afstemning om ændringsforslag fra Ole Hansen om muligheden for etablering af fransk altan i hjørnelejlighederne blev gennemført med følgende resultat:

37 ja
104 nej
11 blank
3 ugyldige

Forslaget blev således **ikke** vedtaget.

John Strands Petersson: syntes, at Grethe Kroghs forslag omkring vedligeholdelse af altaner var godt, men kunne samtidig meddele, at man i foreningen har nogle trapper og tagterrasser, der vedligeholdes for andelshavers regning, og John Strands synes ikke man skulle rykke ved disse principper. Bestyrelsen foreslår man stemmer nej til Grethe Kroghs forslag.

Skriftlig afstemning om ændringsforslag fra Grethe Krogh om, at vedligeholdelse af altaner udføres af foreningen for andelshavers regning blev gennemført med følgende resultat:

117 nej
32 ja
7 blank

Forslaget var således **ikke** vedtaget.

Ole Fischer: kunne meddele, at der nu skulle stemmes om bestyrelsens forslag pkt. 3, 1c, 2c og 3c. Der stemmes om der skal være mulighed for etablering af altan og ikke om, hvorvidt man som andelshaver ønsker, at etablere altan eller ikke, det skal der først senere tages beslutning om.

Skriftlig afstemning om bestyrelsens forslag om altanløsning blev gennemført med følgende resultat:

112 ja
29 nej
11 blank
1 ugyldig

Forslaget var således **vedtaget**.

5. Valg af bestyrelsen

a) Valg af formand

Peter Hallberg afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg

Peter Hallberg blev genvalgt med akklamation.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Anne Mønsted og Peter Krogh afgik efter tur. **Charlotte Blunch og Kim Schilling** afgik.

Peter Hallberg: takkede alle de afgående medlemmer for deres store indsats til gavn for foreningen.

Peter kunne meddele, at bestyrelsen har fundet 3 emner til nye bestyrelsesmedlemmer: Anne Marie Nytoft Bech, Michael Ørgreen og Henrik Andersen.

Ole Fischer: meddelte, at 2 af de opstillede bestyrelsesmedlemmer skulle vælges for en 2-årig periode og 1 person for en 1-årig periode.

Alle 3 opstillede emner til bestyrelsesmedlemmer blev **valgt** med akklamation.

Efter en præsentation fra de 3 opstillede personer blev skriftlig afstemning om, hvem af de 3 opstillede emner, der var valgt for en 1-årig periode gennemført med følgende resultat:

Anne Marie Nytoft Bech 43 stemmer
Michael Ørgreen 32 stemmer
Henrik Andersen 29 stemmer

Anne Marie Bech og Michael Ørgreen blev således valgt for en **2-årig periode** og **Henrik Andersen** for en **1-årig periode**

c) Valg af suppleant:

Peter Hallberg meddelte, at bestyrelsen foreslog Lene Møller som suppleant.
Lene Møller præsenterede sig selv og blev herefter **valgt** med akklamation

6. Valg af revisor.

Statsaut. revisor **Hans Jørgen Oxenbøll** blev genvalgt med akklamation.

7. Bestyrelseshonorar for 2007.

Som foreslået uændret, vedtaget med akklamation.

8. Præsentation af byggeregnskab.

Orientering om tagprojekt.

Jesper Strunge:

redegjorde for følgende punkter:

Byggesagens forløb til dato.

Forventninger til byggesagens videre forløb.

Økonomisk status.

Byggesagens forløb til dato.

Tidsplan.

Enemærke & Petersen A/S har fra sagens start haft problemer med at få sine produktionsprocesser til at køre hurtigt nok. Dette har i kombination med diverse råds-kader og ændringer på køkkenvalg medført gentagende forsinkelser, nye tidsplaner og forsinkede indflytningsdatoer. Den senest reviderede tidsplan for lejlighedsaflevering ser nu ud til at holde. (varslet omkring 1. februar 2007)

Kvalitet.

Indledningsvist har Enemærke & Petersen A/S haft problemer med at styre kvaliteten af det afleverede arbejde. Specielt den malermæssige kvalitet har været problematisk. De første lejligheder, der er afleveret har været udsat for mange mangelfhjælpningsforsøg. Efter at Enemærke & Petersen A/S har skiftet malersjak 4 gange er kvaliteten nu – generelt - tilfredsstillende og de senest afleverede lejligheder afleveres med relativt få mangler.

Økonomi.

Da sagen på licitationstidspunktet blev vundet af Enemærke & Petersen var der hård konkurrence på markedet, tilbudsprisen var derfor relativt lav. Dette kombineret med den voldsomme prisudvikling på løn og materialer indenfor de sidste par år har medført et hårdt forhandlingsklima, som igen medfører et stort ressourceforbrug på entreprenør- og rådgiversiden.

Forventninger til byggesagens videre forløb.

Tidsplan.

Det er forventningen, at de senest udmeldte indflytningsdatoer vil kunne overholdes, bortset fra lejlighederne over Annebergvej 13-9, som forsinkes cirka 2 måneder på grund af en omfattende råd/svampeskade i hele bjælkelaget mellem 2. og 3. sal.

Tidsplanen for Anneberghus berøres ikke af forsinkelsen på Torbenfelthus. Det er klart, at hvis vi løber ind i en eller flere råd-/svampeskader på Anneberghus vil dette kunne medføre yderligere forsinkelser, men p.t. er der ikke konstateret noget på Annebergvej 10-14 og halvdelen af Torbenfeldtvej.

Den samlede tagboligsag forventes således afsluttet med sidste lejlighedsaflevering den 24. april 2008.

Økonomisk status.

Alle beløb er inklusive moms.

Det fremskrevne byggeregnskab – som baserer sig på ”sluttallene” fra Sandbygård udviser pr. d.d. et resterende rådighedsbeløb på kr. 2,8 mio.

De største uforudseelige udgifter har været:

Reparation af murværk

Råhusudgifter som følge af ændrede indretninger
VVS-omlægninger i 2. sals lejligheder

Hertil kommer, at der er anvendt og disponeret kr. 3,77 mio. fra vedligeholdelseskontoen. Pengene er anvendt til:

Reparation af råd- og svampeskader – cirka kr. 2,5 mio.

Reparation af dårligt murværk – cirka kr. 1,27 mio.

Endelig har vi afvist entreprenørkrav for cirka kr. 1,7 mio.

Strunge Jensens beretning afstedkom følgende spørgsmål:

Lotte Abel: ønskede at vide, hvornår det sidste stillads på Sandbygård bliver nedtaget?

Strunge Jensen: mente der ville gå 4-6 uger endnu før stilladset kan nedtages, og meddelte samtidig at grunden til at stilladset ikke er nedtaget endnu er, at det p.g.a. temperaturforhold ikke har været muligt at færdiggøre murværket.

Thomas Poulsen: Hvad beløber ekstraudgifterne til Strunge Jensen sig til?

John Strands Petersson: kunne meddele, at bestyrelsen har været/er meget glade for det arbejde Strunge Jensen har udført/udfører. Strunge Jensen har haft en del ekstra arbejde, bl.a. omkring råds-kader. Andelshaverne skal ikke være bange for, at Strunge Jensen får flere penge for det udførte arbejde end hvad rimeligt er, det er der løbende dialog omkring.

Thomas Poulsen: ønskede tal sat på ekstraudgifterne.

Ole Fischer: kunne meddele, at der endnu ikke kan sættes tal på, da regning endnu ikke foreligger og vedligeholdelsesarbejder endnu ikke er færdigudført.

9. Eventuelt:

Maria Adamsen: ønskede bestyrelsens arbejdsgang ved klagesager forelagt. Hvad sker der, hvis der er klager omkring støj fra naboerne. Maria Adamsen mente ikke foreningen har en handlingsplan, og hvis der er en handlingsplan bliver den ikke overholdt. Maria Adamsen opfordrede den nye bestyrelse til, at tage punktet op til overvejelse.

Peter Hallberg: kunne meddele, at alle beboernes henvendelser også omkring støjklager og andre klager behandles på et bestyrelsesmøde. Hvis bestyrelsen finder klagen for berettiget kontaktes Ole Fischer for derefter skriftlig henvendelse til beboer, der klages over. I nogle tilfælde afholdes der opgangsmøder med de involverede parter, hvis man vurderer at en dialog vil give et bedre resultat.

Maria Adamsen: kunne meddele, at der er afholdt ”opgangsmøder”, herefter er der intet gjort fra bestyrelsens side. Maria Adamsen havde indtryk af, at ikke alle andelshavere skal overholde husordenen.

Ole Fischer: meddelte, at alle de sager der videreekspederes til Ole Fischer behandles indenfor lejelovgivningen, i sidste ende kan lejeforholdet ophæves, men det kræver rigtig meget, før man når så vidt, og det er sjældent en sag ender med en ophævelse af andelslejemål.

John Jensen: takkede bestyrelsen for et godt arbejde. John Jensen opfordrede bestyrelsen til, at planlægge opsætning af altaner i foråret 2008, således at man får gavn af altanerne i sommeren 2008.

Rie Kornum: var som ny andelshaver i tagetagen utilfreds med, at registrering af lejligheden ikke var på plads ved indflytning. Den manglende boligregistrering har betydet, at udeboende SU, installation af Internet m.m. ikke har kunnet gennemføres. Rie Kornum opfordrede til, at man ved fremtidige indflytninger tager højde herfor.

Strunge Jensen: kunne meddele, at registrering til kommunen er sket for længe siden, og at den manglende registrering skyldes lange ekspeditionstider hos kommunen. Fremover vil der blive taget højde for kommunens lange ekspeditionstid.

Rie Kornum: opfordrede til, at nøgle til boligen først udleveres når den endelige registrering af lejligheden er sket, eller at der som minimum meddeles andelshaver, at registreringen ikke er sket således at andelshaver kan tage højde herfor.

Strunge Jensen: tror problemet vil være løst ved fremtidige indflytninger, idet lejlighederne nu bliver færdige til tiden, d.v.s. mangelgennemgang kan ske inden indflytning, nøgle kan afleveres til tiden og registrering kan ske.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia R.
den 10/4 2007

som dirigent:

Ole Fischer