

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

af

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

År 2017, den 28. 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 73 andelshavere (heraf 7 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.

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

**Formand Peter Hallberg** aflagde følgende:

Årsberetning:

Jeg vil bede om, at generalforsamlingen holder et minuts stilhed til ære for suppleant Bjarne Pedersen, der for kort tid siden er afgået ved døden efter sygdom, samt til ære for tidligere næstformand Uffe Duvaas, der på tragisk vis omkom ved en faldskærmsulykke i sommers, kun 36 år gammel.

#### **Generelt**

Beretningen i år vil ikke indeholde budget for 2017, da dette ifølge vore nye vedtægter ligger under punkt 4 i dagsordenen. Jeg vender derfor tilbage senere med budget, renovering og vedligehold i 2017.

Det sidste år har været præget af to store projekter, låseprojektet og kloak- og omfangsdrænprojektet.

På den ordinære generalforsamling sidste år, blev begge projekter nedstemt, primært fordi de var samlet til ét stort projekt med en fælles finansieringsmodel og dertil knyttet en forholdsvis stor stigning i boligafgiften.

I de efterfølgende måneder arbejdede vi videre med at forberede en ekstraordinær generalforsamling, for problemerne med vand i kælderen, utætte kloakledninger, slidte låse og forældede dørtelefoner var fortsat en stor udfordring i den daglige drift i AST.

I forbindelse med forberedelsen holdt vi møder med rådgiver Wissenberg om muligheder og begrænsninger.

Vi fik ret hurtigt et godt overblik over projektet med etablering af omfangsdræn og udskiftning af kloakker, for dette projekt er i realiteten en fortsættelse af arbejdet **fra** en bedre sikring af beboere på **Aggersvoldvej** mod oversvømmelse af kloakvand, **til** at sikre hele **AST** mod dette. Det er et kendt projekt og fremgangsmåder og metoder er allerede gennemprøvet.

Anderledes besværligt var forberedelse af Låseprojektet, der består af adgangskontrol (i daglig tale kaldet ADK), dørtelefoner og internet. Arbejdet bestod i at opdele alle de enkelte delelementer i projektet og foretage konsekvensberegninger af hver enkelt forslag samt mulige kombinationer af disse. Vi har desuden udsendt Nyhedsbrev med løbende opfølgning af spørgsmål og svar.

Heldigvis viste det sig, at det var besværet værd, for det blev godt modtaget på den ekstraordinære generalforsamling, hvor vi sammen fik valgt nogle gode projekter for foreningen.

Wissenberg vil senere i aften orientere om status på de to projekter.

Selv om de to projekter har fyldt meget, så har der også været andre ting på programmet.

Vi har fået foretaget en ny energimærkning, der nu vurderes til C. At vi ikke kan opnå en højere vurdering skyldes blandt andet, at AST ikke er hulmursisoleret. Som navnet antyder, så kan man, hvis der er plads nok, hulmursisolere mellem inder- og ydermur. Dette vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med altanopsætningen. Energimærkningsrapporten kan ses på hjemmesiden.

Opsætning af altaner er blevet forsinket. For et par uger siden kunne man i Brønshøj-Husum avisen læse, at Vallensbæk kommune i gennemsnit behandler byggesager på 4 dage, mens Københavns kommune bruger 54 dage. Vi kan konstatere, at vi endnu ikke har fået godkendelse på vores projekt fra kommunen. Vi har dog aftalt med altanleverandøren, at der kommer et ekstra sjak på, så vi på den måde kan forkorte opsætningstiden. Senere i aften vil en repræsentant fra altanleverandøren orientere om altan projektet.

Der var i sommers en del indbrud i kælderrum, hvor låsebeslaget var klippet op. Vi har siden undersøgt forskellige muligheder for at kunne sikre bedre mod indbrud i kælderrummene. Løsningen er en ståkappe, der bliver svejset på låsebeslaget, så det fremover bliver mere besværligt at klippe et låsebeslag over.

## **Personalet og bestyrelsen**

Som medlem af bestyrelsen, er man samtidig arbejdsgiver for de 4 ansatte medarbejdere i AST. De 4 ansatte i AST har krav på nøjagtig de samme forhold, som andre ansatte. Som arbejdsgiver har vi derfor ansvaret for at afholde medarbejdersamtaler og opfølgning på disse hvert år.

I 2016 har vi fået udarbejdet en ny APV (arbejdspladsvurdering). Vi har tillige en AMO (arbejds miljøorganisation) med deltagelse af repræsentanter fra både personalet og bestyrelsen.

Michael har ansvaret for at afholde månedlige personalemøder, hvor en repræsentant fra bestyrelsen kan deltage.

Det er en stor og anderledes udfordring at være arbejdsgiver, når man selv er på arbejde et andet sted i dagtimerne. Derfor bygger forholdet mellem bestyrelse og personale på en stor grad af tillid og frihed under ansvar.

Personalet gennemførte en cykeloprydning i september. Det er blevet en årlig tilbagevendende begivenhed. I 2016 blev der indsamlet 134 cykler, 6 scootere, 1 knallert, 2 barnevogne, 1 klapvogn og 2 cykelanhængere.

Der blev gennemført et Brand- og førstehjælpskursus i oktober – med deltagelse af interesserede beboere. Det var en stor succes. I forlængelse af dette kursus, foreslog vi i et Nyhedsbrev, at opsætte en brandslukker i hver opgang. Da der kun var én beboer, der reagerede på dette forslag, er vi ikke gået videre med dette.

Personalet har taget initiativ til at samle varmt tøj, soveposer mv. ind til hjemløse. Vi er glade for, at personalet engagerer sig og tager et socialt ansvar. Beboerne har også taget rigtig godt imod dette initiativ og indsamlingen er allerede i fuld gang.

## Renovering og vedligehold 2016

Vi har i 2016 fået **etableret målere** på det varme vand og på alle radiatorer som følge af et lovkrav. Hensigten med målere er primært, at få beboerne til at spare på varmen.

Fordelingen af den samlede varmeudgift foregår efter målere fra varmesæsonen 2017/2018 – varmeudgiften for den nuværende varmesæson bliver afregnet som vanligt i forhold til antal kvadratmeter. Vi kører et parallelt forløb med Brunata, hvor de registrerer forbruget efter målere og vi afregner efter kvadratmeter. Dette for at have mulighed for at få foretaget eventuelle korrektioner i Brunata's standardfordeling, inden vi går over til at afregne efter målere.

I forbindelse med, at Brunata skulle ind i alle lejligheder, benyttede vi lejligheden til at foretage en **registrering af lejlighederne**, herunder om der er foretaget eventuelle bygningsændringer.

Efterfølgende har vi tjekket op på, om der er søgt om lov til at foretage disse bygningsændringer. Heldigvis har de fleste andelshavere papirerne i orden, men vi kan desværre konstatere, at der stadigvæk er beboere, der ikke søger om tilladelse. Det kan blive en ret dyr fornøjelse for andelshaveren ikke at søge først og det kan få konsekvenser for ejendommen, hvis man f.eks. nedlægger bærende vægge uden at sikre sig en anden understøtning.

Torbenfeldthus har som planlagt fået malet vinduer i 2016 og i 2017 kommer turen til Anneberghus. Vinduerne males hvert 6. år.

Torbenfeldthus har i 2016 fået etableret en overdækket pergola, så beboerne ikke længere er afhængige af det lunefulde danske sommervejr og kan forlænge udesæsonen.

I 2016 har vi afsluttet etableringen af **omfangsdræn** på Aggersvoldvej både på gade- og gårdsiden. Da kloakkerne er blevet udskiftet på Aggersvoldvej, er vi her helt færdige med fugtsikring af kældrene fra kloakvand og indsivning fra jorden omkring. Vi kan dog ikke sige, at vi er sikret mod oversvømmelser ved skybrud, for det vil kræve andre tiltag.

Vi startede på en genopretning af **indgangspartierne** i 2015 og denne er fortsat i 2016. Samarbejdet med mureren er dog langt fra forløbet, som vi kunne ønske, hvilket har medført forsinkelser; derfor er overfladebehandling af trappesten blevet udsat til foråret 2017.

Den udvendige renovering af indgangsportaler vil afvente etablering af nyt dørtelefonanlæg og vil blive udført af en anden murer.

## Fremtiden

Med vedtagelsen af de to projekter – nye kloakker og etablering af omfangsdræn samt låseprojektet, vil vi være på forkant med renoveringen af ejendommene.

Med nye kloakker og omfangsdræn vil vi være klædt bedre på til fremtidens udfordringer med mere vand fra oven og indsvivende vand fra jorden omkring os.

Låseprojektet vil give os færre udfordringer med nedslidte låse og dørtelefoner. Det vil desuden være slut med de mange nøgler i omløb, som vi ikke har kontrol over. Adgangskontrol på alle fællesdøre vil desuden give os mere ro i maven med en bedre sikring af ejendommens fællesdøre. Endelig vil etableringen af bolignet give os mulighed for et både billigere og hurtigere internet.

Jeg vil gerne på vegne af bestyrelsen slutte af med at takke de beboere, der har gjort en indsats for boligforeningen i 2016, samt rette en stor tak til personalet og administrator Ole Fischer samt revisor Torben Madsen for et godt samarbejde.

Ingen spørgsmål til formandens beretning og **dirigenten**, konstaterede herefter formandens beretning som tiltrådt af generalforsamlingen.

**Peter Hallberg:** Oplyste, at AST den 19/4 2017 har 50 års jubilæum. Jubilæet fejres med en fest i foreningen samt med kransekage og bobler på denne ordinære generalforsamling. Peter Hallberg oplyste, om alle de personer, der har deltaget i foreningsarbejdet dels i diverse udvalg og som bestyrelsesmedlemmer i de forgangne 50 år.

(Derpå pause hvor alle kunne nyde kransekage og bobler).

**Festudvalget** bestående af 5 andelshavere fremlagde programmet for jubilæumsfesten, der afholdes den 19/8 2017 fra kl. 14:00 – 24:00. Programmet består bl.a. af jazzmusik, kagekonkurrence, klovneunderholdning, spisning og dansemusik. Billetter kan købes på kontoret for ca. kr. 100,00 pr. voksen og kr. 50,00 for børn under 10 år.

Festudvalget opfordrede til, at andelshavere melder sig som hjælper under festen. Eventuelle spørgsmål kan sendes pr. mail til AST's kontor.

Festudvalget oplyste, at yderligere oplysning omkring festen kommer snarest.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport (resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2016 med balance pr. 31/12 2016 herunder forelæggelse og godkendelse af note om andelsværdi) samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse.**

**Torben Madsen** gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2016: kr. 2.293.387,00

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 766.035,00 (renteudgift).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2016 nom. kr. 25.251.944,00 imod ultimo 2015 kr. 26.230.726,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2015 kr. 458.214.182,00 til ultimo 2016 kr. 460.528.918,00.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2016 kr. 4.629.751,00.

**Andelskroneværdi udgør pr. 31/12 2016: pr. m<sup>2</sup> kr. 11.682,36.**

Flere beløbsposter i regnskab blev kommenteret.

Til regnskabet var der følgende spørgsmål:

**Willy Adolfsson:** Ønskede oplyst, hvad andel købt af foreningen for kr. 1,6 million jfr. regnskabs side 14 skal bruges til?

**Peter Hallberg:** Svarede hertil, at foreningen har købt andelslejligheden med erhvervsdel på Annebergvej for, at opmure facade, så andelen fremstår som øvrige "ældre" erhvervslokaler. Herefter skal andelen sælges.

**Willy Adolfsson:** Spurgte til, hvorfor årsrapport udviser skyldigt feriepengebeløb kr. 281.000,00?

**Torben Madsen:** Oplyste, at ifølge lovgivningen skal hensættelse til feriepenge afsættes regnskabsmæssigt, fordi det er en forpligtelse AST har og for at sikre sig, i tilfældet AST opløses. Beløbet er steget i forhold til 2015 da det indeholder restferie fra 2015.

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

#### **4. Forelæggelse af driftsbudget for 2017 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.**

**Peter Hallberg:** Forelagde, følgende omkring driftsbudget 2017:

##### **Vedligeholdelse og renovering i 2017**

Etablering af omfangsdræn og fornyelse af kloakker løber over de næste fire år med en udgift i år på små 5 mio.kr. Låseprojektet strækker sig lidt ind i 2018 men den primære udgift ligger i 2017 også med ca. 5 mio.kr.

Vi har til disse to projekter optaget lån på 20 mio. kr., som blev godkendt af den ekstraordinære generalforsamling den 22. november 2016.

Anneberghus får malet vinduer i år og vi har planlagt at renovere alle gadedøre og hoveddøre til lejlighederne. Der vil desuden blive opsat nye døre ind til barnevognsrum i kælderen – alt i alt udgifter for ca. 2 mio.kr.

I forbindelse med etablering af ADK i kælderen, vil det muligvis blive nødvendigt at udskifte vaskekælderdøre, da disse måske er for tynde til etablering af ADK, men der er også andre løsningsmuligheder i spil. Alle nye døre og døre der renoveres vil bevare udtryk og design.

Vor naboforening Solbjerg har fået udskiftet døre til lejlighederne med ståldøre. Vi er gået en anden vej og får i stedet for renoveret de eksisterende. Men vi vil ikke stå i vejen, såfremt der er beboere, der selv vil bekoste en ståldør – den skal dog have samme udtryk og design, som vor nuværende.

Vaskekældre og kældre bliver løbende renoveret – i år har vi afsat ca. 900 t.kr. der tillige dækker beløb til lovliggørelse af el i kældre samt færdiggørelse indgangspartier.

Alt i alt har vi i 2017 planlagt genopretning og vedligehold for ca. 15 mio.kr. inklusiv de to store projekter.

Planlagte bygningsarbejder (1.000 kr.)	2017	2018	2019	2020	2021
Dræn, kloak og faldstammer	5.150	6.843	6.743	3.192	150
Låseprojekt og ulovligt el i kælder	5.734	1.387	0	0	0
Døre, vinduer, porte	1.930	363	0	0	1.400
Bygninger	909	765	265	130	150
Gårdarealer	50	135	100	100	100
Veje og belægninger	43	43	153	43	43
Rådgivning / øvrige drift	100	100	100	995	2.617
Almindelig driftsopgaver MO	540	540	540	540	540
<b>I alt</b>	<b>14.456</b>	<b>10.175</b>	<b>7.901</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

**Rådgiver Jonas Jensen, fra Wissenberg:** Orienterede herefter om, at han er rådgiver på låse- og internetprojektet. Udbudsmateriale til entreprenør udarbejdes i april måned, herefter har entreprenør 3 uger til at udarbejde tilbud. I uge 19-20 opføres prøveopgang på Torbenfeldtvej 19. Der vil blive lavet 4 opgange pr. uge i de første 2 måneder, herefter laves 6 opgange pr. uge. Jonas Jensen vil føre tilsyn med arbejdet. Projektet vil være færdigt november 2017.

**Rådgiver Vivian Johman, fra Wissenberg:** Orienterede om, at hun er rådgiver på kloak- og drænprojektet: Projektmateriale udfærdiges i samarbejde med ATZ i løbet af de næste 6 uger. Projektet kommer ikke i udbud, men udføres af ATZ, som i forvejen har kendskab til kloak/dræn-arbejde for AST, over de næste 3 år.

## 5. Forslag

### a) Forslag fra bestyrelsen:

ingen

### b) Forslag fra andelshaverne:

ingen

## 6. Valg

### a) Formand:

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

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

### b) Bestyrelsen:

**Casper Rasch Hansen og Ditte Jørgensen** afgik efter tur og ønskede ikke at modtage genvalg.

**Peter Hallberg:** Takkede Casper Rasch Hansen og Ditte Jørgensen for deres arbejde i bestyrelsen.

**Karin Olofsson og Mirian Hansen** opstillede begge til bestyrelsen.

**Karin Olofsson:** Præsenterede sig. Karin Olofsson oplyste, at hun er 55 år, har boet i

foreningen i 4 år, arbejder som gadesygeplejerske i Københavns Kommune, har tidligere været tillidsmand og har lyst og interessen til at deltage i bestyrelsesarbejdet.

**Mirian Hansen:** Præsenterede sig. Mirian Hansen oplyste, at hun har boet 12 år i foreningen, arbejder dagligt med økonomi og regnskab og har tidligere erfaring fra bestyrelsesarbejde.

**Karin Olofsson og Mirian Hansen** blev begge **valgt** med akklamation.

**c) Suppleant:**

**Bjarne Pedersen er afgangt.**

**Anne Kathrine Henriksen** opstillede til suppleant.

**Anne Kathrine Henriksen:** Præsenterede sig. Anne Kathrine Henriksen oplyste, at hun er tidligere bestyrelsesmedlem og arbejder i vuggestue i Vanløse.

**Anne Kathrine Henriksen** blev **valgt** med akklamation.

**7. Valg af revisor.**

TT Revision foresloges genvalgt.

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

**8. Fastsættelse af bestyrelseshonorar for 2017**

Foreslås uændret.

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

**Peter Hallberg:** Oplyste på opfordring, at det samlede bestyrelseshonorar udgør kr. 100.000,00 før skat, og fordeles ligeligt blandt 7 bestyrelsesmedlemmer.

**9. Eventuelt:**

**Grith Clausen fra Altan.dk** orienterede om langvarige udfordringer med Københavns Kommune omkring opnåelse af byggetilladelse. Orienteringsskrivelse herom sendes en af de næste dage til altanudvalg og administrator omkring forløb af sagsekspedition.

Fra andelshavere var der bl.a. følgende spørgsmål:

- Hvornår er byggeansøgning sendt til kommunen?
- Penge deponeret i august 2016 af andelshaver for køb af altan. Andelshaver spørger til forrentning af de deponerede penge?
- Hvorfor skal der ske forudbetaling for altan?
- Hvad er tidshorizonten for altan?
- Vil den samlede entreprispris blive større p.g.a. længere ekspeditionstid?

**Grith Clausen:** Oplyste, at hun ikke kan huske dato for indsendelse af ansøgning til kommunen, men tilkendegav, at ansøgningen er indsendt for sent p.g.a. nye krav fra kommunens side, som Altan.dk ikke har kunnet imødekomme. Altan.dk har entreret med ingeniørfirma for bistand under sagen. Altan.dk har tilbudt AST, at sætte dobbelt mandskab på ved opsætning af altaner for at imødekomme den længere ekspeditionstid.

**Ole Fischer:** Oplyste, at AST's bankindestående ikke forrentes, samt at opkrævning af forudbetaling for altan er sket fordi foreningen ikke skal have risiko for manglende betaling fra andelshavere. Projektet er et andelshaverprojekt og ikke et foreningsprojekt.

**Casper Rasch Hansen:** Oplyste, at opkrævning af forudbetaling er sket i lighed med tidligere altanprojekter.

**Grith Clausen:** Oplyste, at Altan.dk har møde med Københavns Kommune i starten af april, hvorefter Altan.dk håber, at kunne informere yderligere omkring tidshorizont. Kommunens servicemål er 9 ugers sagsbehandling, p.t. ses 22 ugers sagsekspeditionstid. Så snart byggetilladelse foreligger kan aktuel tidshorizont oplyses. Altan.dk's produktionstid af altaner er 8 uger fra byggetilladelse foreligger. I gennemsnit tager det 3 dage, at opsætte en altan. Opsætningstiden bliver ca. halveret p.g.a. mere mandskab. Entreprisesum stiger ikke p.g.a. længere ekspeditionstid.

**Willy Adolfsson:** Ønskede oplyst, hvad fibernet indebærer af installation/stik, og om tilslutning er frivillig?

**Jonas Jensen:** Oplyste, at der opsættes stik ved nuværende antennestik ved gulv i stue. Hvis andelshaver ønsker tilslutning vil dette være ekstraarbejde, som andelshaver skal betale for.

**Willy Adolfsson:** Meddelte, at han syntes ADK er et godt system, men undrede sig over, hvorfor der ikke samtidig gøres noget ved hoveddørene.

**Peter Hallberg:** Oplyste, at hoved- og gadedøre renoveres, som også oplyst i bestyrelsens beretning.

**Steen Vitoft:** Oplyste, at tilbud fra tømrer netop er modtaget på renovering af gadedøre med fodpanel, tætningslister, justering/opretning af døre og hængsler og eventuelt dørpumper, samt tætning af døre til lejlighederne med lister ved bund samt tætning for lysindfald ved "felter" på dørene. Tilbuddet skal gennemgås af bestyrelsen, og beslutning skal træffes. Der vil eventuelt blive lavet prøveopgang.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg  
den 1/4 2017

som dirigent:  
Ole Fischer

