

**R E F E R A T**

af

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

---

År 2014, den 3. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrehjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 436 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 88 andelshavere (heraf 11 ifølge fuldmagt).

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

**Valg af dirigent**

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg.

Som stemmeudvalg valgtes: Lisbeth van Deurs og Peter Hedegaard.

**De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:****1. Formandens beretning**

**Peter Hallberg** aflagde følgende:

Årsberetning:

Det kommer næppe som en hemmelighed, at vi har haft et travlt år med mange reoveringsopgaver og med opfølgning på tagprojektet.

Lad mig starte med **5-års gennemgangen af tagprojektet**. Tilbage i efteråret 2012 blev vi kontaktet af rådgiver Ib Stejlborg fra Strunge Jensen, at vi inden april 2013 skulle have gennemført 5-års gennemgangen af tagprojektet. Der blev iværksat en rundspørge til alle berørte andelshavere og dernæst selve mangeludbedringen. Vi har oplevet en meget træg Enemærke & Petersen (E&P). Det har virkelig været op ad bakke med dem og ikke et firma, som vi kan anbefale til andre.

En af øvelserne har været at tæthedsprøve alle 25 tagterrasser – de 10 viste sig at være utætte. Dette har desværre givet flere vandskader i lejlighederne nedenunder og givet anledning til store frustrationer hos beboerne – ikke mindst fordi vi har oplevet, at E&P nærmest modarbejdede alle vore bestræbelser på at få mangeludbedringen til at fungere.

Der er ydet en kæmpe indsats fra Michael og det øvrige personale i denne forbindelse – og tusind tak for det.

I dag er alle tagterrasser tætte og de fleste andre mangler er udbedret – men vi er ikke helt i mål endnu.

### **Renovering 2013**

I efteråret vedtog vi på den ekstraordinære GF at igangsætte en total **udskiftning af brugsvandrør** i foreningen. Da tre af tilbudsgiverne lå meget tæt op ad hinanden prismæssigt, besluttede vi i samråd med rådgiver A4 og administrator, at udskifte vandrørene i de tre ejendomme med hver sin VVS'er.

Det var fornuftigt, **dels** fordi vi kunne blive færdige med alle tre ejendomme i løbet af 2014 til glæde for de beboere, der har haft problemer med at få varmt vand og **dels** fordi vi har økonomien til det.

I løbet af projektet er der fundet andre løsninger end i udbudsmaterialet – f.eks. at placere vandrørene i kælderen langs muren i stedet for under loftet. Det giver større frihøjde i kælderen men også mere udsatte vandrør i kælderen. Et af følgeproblemerne er de stød, pedaler på cykler giver på de isolerede rør i kælderen. Det skal vi have fundet en løsning på, bl.a. overvejer vi, om det er muligt at indkapsle de isolerede rør, så de ikke er så udsatte, men vi vil også gerne henstille til, at beboere, der færdes i kælderen med cykler er opmærksomme på de isolerede rør.

Vi har **udskiftet kloakken** i de lavest beliggende områder i Torbenfeldthus, det vil sige på Aggersvoldvej og et stykke op ad Torbenfeldtvej og Sandbygårdvej. Vi må konstatere, at vore kloakker generelt ikke er i særlig god stand, så det kan komme på tale at udskifte kloakken generelt i foreningen. Under Sandbygårdvej 28 væltede det op med rotter, da der blev hugget op til vandrørene under kælder døren. En tv-inspektion afslørede, at nogle af rørene ikke var proppet af ud mod terræn og andre rør var knækket.

**Varmestyringssystemet** i Torbenfeldthus stod af i 2013 og det er blevet udskiftet. For at være på forkant har vi planlagt en lignende udskiftning i Anneberghus, således at alle tre gårde bliver up-to-date med varmestyringen og personalet derved får optimale muligheder for at styre varmen fremover.

Sandbygård har fået skiftet alle kælder døre og enkelte kældervinduer.

Vi er blevet færdige med **2. runde af altaner**. Ved at bestille sammen med Solbjerg kom vi lige akkurat op over 10 altaner, så der var mulighed for rabat. Det har været en lang og sej proces for både beboere, der ønskede altan og for bestyrelsen at koordinere det hele. Der har været problemer med at nå op på 10 stk., der har været problemer med at få de nødvendige tilladelser fra kommunen og der har været en lang leveringstid – men det er lykkedes og jeg håber, at alle altanejere vil få rigtig megen glæde af altanen i år.

### **Vedligeholdelse 2013**

I sommer fik vi udskiftet stolper og lagt tag på **pergolaen i Anneberghus**. Stolperne var rådnet og der har været et stort ønske om at overdække pergolaen. Men så kom stormen ”Bodil” forbi og rev nogle af de nye tagplader af. Det gav personalet ekstra arbejde men afslørede også, at pladerne, var af en anden type, end dem vi havde bestilt og betalt for. Dette forhandler vi pt. med leverandøren om.

De fleste **aftrækskanaler** i Sandbygård blev rensset i 2013. Nogle aftrækskanaler er ikke blevet rensset som følge af f.eks. fuldt lovlige nedsænkede lofter eller påmonterede emhætter. Det har været rigtig svært for os, at finde helt klare og entydige lovbestemmelser på området til at kræve adgang til at rense alle aftrækskanaler.

Der er ingen tvivl om, at det vil være til gavn for indeklimaet i lejlighederne og for ejendommene, såfremt aftrækskanalerne kan fungere som oprindeligt tiltænkt: Altså medvirke til en konstant udskiftning af luften i lejlighederne. Lejlighederne i dag er mere tætte end oprindeligt, vi lufter mindre ud og samtidigt bruges mere vand, når vi bader, tørre tøj og laver mad. Dette kan medvirke til et dårligt indeklima og give grobund for skimmelsvampe.

## **Personalet**

Foreningens fire ansatte, Michael, Torben, Brian og Sebastian har været på forskellige kurser i det forløbne år og har bl.a. alle gennemført kursus i førstehjælp og vinterbeskæring. Michael har gennemført et længerevarende lederkursus, så han er bedre klædt på til de personalemæssige udfordringer.

Brian og Torbens primære arbejdsområde er renholdelse og løbende opgaver i dagligdagen. De to herrer har også deltaget i mange opgaver ifm. de to storme ”Allan” og ”Bodil” og har deltaget i maling af sokler i Sandbygård.

Sebastian har særlig fokus på vedligeholdelse af ejendommene, herunder lettere vvs-opgaver, reparation af dørtelefoner, op pudsning af sokler, tæthedsprøver af tagterrasser samt udskiftning af navneskilte ifm. salg af lejligheder. Sebastian har endvidere fungeret som Michaels stedfortræder.

Michael har deltaget i rigtig mange byggemøder, da der holdes ugentlige møder for hvert projekt, hvilket har betydet 4-5 byggemøder nogle uger (5-års gennemgang af tagprojektet, kloakprojekt, 3 x vandrørsprojekt).

Vi har besluttet, at personalet fremover **altid** skal bære foreningens navn og logo på deres arbejdstøj, så beboere og håndværkere lettere kan genkende dem.

Arbejdstilsynet har været på uanmeldt besøg og vi har fået en stor grøn Smiley på deres hjemmeside, som bevis på, at vores arbejdsmiljø er tip-top i orden.

## **Bestyrelsens primære opgaver i 2013**

Selvom bestyrelsen har været **underbemandet**, synes jeg, at vi har nået utrolig meget i det forløbne år. Det har ikke kunnet lade sig gøre uden tæt samarbejde bestyrelsen og ejendomsinspektør Michael imellem. Michael har ydet en kanon indsats – tak for det.

Det er lykkedes at komme i hus med **6. udgave af Håndbogen** – det har været en stort arbejde for hele bestyrelsen men især Tune Øst-Jacobsen har lagt mange, mange timer i redigeringsarbejdet med Håndbogen. Tune har også været ankermand på at skrive referater efter at Rie stoppede i bestyrelsen.

Steen Vitoft har kontrolleret fakturaer i forbindelse med de mange små og store projekter i foreningen. Steen er desuden involveret i både kloakprojektet og vandrørsprojektet.

Uffe Duvaas primære opgaver har været at besvare beboerhenvendelser samt være koordinator på Nyhedsbreve.

Peter Grass er bestyrelsens IT-ekspert, der sørger for at IT, mail og telefoner fungerer. Peter G har desuden været ankermand på altanerne.

Berit Madsen er ved at komme bedre ind i bestyrelsesarbejdet og er gået til opgaven med krum hals.

Stor tak til bestyrelsen skal lyde herfra for et godt samarbejde om løsning af de mange opgaver – og så ser vi frem til igen at blive fuldt bemanded efter GF i aften.

Vi har haft et rigtig godt samarbejde med administrator Ole Fischer og advokatkontoret, der er til rådighed med juridisk rådgivning. Vi har i dag fuld webadgang til foreningens økonomi og journaler hos administrator; det giver bestyrelsen mulighed for at søge baggrundsoplysninger ”døgnet rundt”.

Samarbejdet med revisor Torben Madsen fra TT-revision har også fungeret upåklageligt.

Før finanskrisen var det utænkeligt at involvere en ejendomsmægler, når man skulle sælge sin lejlighed. I dag sælges næsten alle lejligheder gennem en mægler, der tager sig godt betalt for dette. Vi har gennemført over 50 salg i år, hvilket er tæt på rekord for et enkelt år. Selvom man sælger via en mægler, skal alle salg foregå gennem bestyrelsen og administrator, der sikrer at vedtægter og lovgivningen overholdes.

Jeg kan godt forstå, at der er købere, der undrer sig over, at der bliver afholdt to salgsforretninger – først hos mægler og dernæst med bestyrelsen. Men det er ikke bestyrelsen, der er det ekstra led. Vi oplever også tit, at ejendomsmægleren ikke har sat sig ordentlig ind i vores vedtægter og Håndbog og derved vejleder **piv** forkert om foreningen i både salgsannoncer og når de taler med mulige købere.

Men så er det jo godt, at købere selv kan orientere sig på vores hjemmeside, som vi forsøger at holde ajour med referater fra bestyrelsesmøder og andre aktuelle dokumenter.

Jeg havde en drøm om, at det var muligt at præsentere en **ny hjemmeside** i aften – men den er desværre blevet forsinket.

### **Udfordringer i dagligdagen**

Der har i det forløbne år været udfordringer med beboere, der fodrer fugle i gården. Fodrer man fugle, fodrer man også **rotter**. Ser man en rotte i gården, har man som beboer pligt til at meddele dette til ejendomskontoret, og vi har pligt til at anmelde rotteobservationer til kommunen. Vi vil kraftigt opfordre til **ikke** at fodre fugle i gården. Det kan i yderste konsekvens betyde opsigelse af lejemålet, at fodre fugle i gården.

Efter at vi har fået affaldssortering, oplever vi **skrottyverier** fra gårdene. Skrottyvene gennemroder alt - og de efterlader et syndigt rod. Ud over rodet har vi dem også mistænkt for at tage en cykel eller to med ved samme lejlighed. Så derfor skal vi alle sammen huske at lukke porten efter os. Alle med lovlig adgang til gården har selv en nøgle. Vi har indskærpet over for håndværkerne, at portene ikke må sættes på krog. Problemet med porte, der står på krog, kan måske løses ved at etablere en automatisk port lukning.

En tilbagevendende udfordring er beboere, der **fremudlejer** deres lejlighed uden at have tilladelse til dette. Der er helt klare regler i vores Husorden om fremleje – og reglerne er der, for at beskytte andelshavere i forhold til lejeloven. Fremudleje udover i alt 24 måneder, kan give fremlejetager lov til at blive boende, uden mulighed for andelshaver at disponere over andelen selv.

## Planlagte renoverings- og vedligeholdelsesopgaver i 2014-2018

Planlagte bygningsarbejder (1.000 kr.)					
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Genopretning/forbedringer</b>	14.305	1.838	873	833	0
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	790	1.554	1.305	1.505	536
<b>Almindelig driftsopgaver MO</b>	920	920	920	920	920
<b>Andre ejendoms.opgaver</b>		688	1.902	1.742	3.544
<b>I alt</b>	<b>16.015</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Fordelt på disse områder:</b>					
Vand og varme	11.990	0	0	0	0
Faldstammer og kloak	2.000	790	40	0	0
Installationer	0	833	833	833	0
Døre, vinduer, porte	200	1.050	800	1.000	0
Bygninger	425	433	250	250	250
Gårdarealer	100	131	100	100	131
Veje og belægninger	55	55	55	55	55
Andet	325	788	2.002	1.842	3.644
Almindelig driftsopgaver MO	920	920	920	920	920
<b>I alt</b>	<b>16.015</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

I 2014 færdiggøres **vandrørprojektet**, som vi har stort fokus på. Når vandrørprojektet er udført har vi afsat godt 1 mio.kr. til delvis udskiftning af **kloakken** i Anneberghus, det vil sige primært på Annebergvej samt 1 mio.kr. til udskiftning af faldstammer.

Vi har afsat 200 t.kr. til nye **kælderdøre og kældervinduer** i Anneberghus og der er afsat 100 t.kr. til indretning af ejendomskontor. Ejendomskontoret får bl.a. nye gulve og der byttes om på kontor og mødelokale, så Michael har mulighed for at føre fortrolige samtaler ved personlig henvendelse i kontortiden.

Der er i alt afsat 425 t.kr. til bygninger, heraf 125 t.kr. til løbende renovering af vaskekældre (el, vand, afløb, sokkel, maling) 125 t.kr. til løbende renovering af indgangspartier (inde og ude) samt 160 t.kr. til rensning af aftrækskanaler i Anneberghus. (De sidste 15 t.kr. er afsat til en skillevæg i skuret i Torbenfeldthus.)

Beplantningen i gårdene trænger mange steder til fornyelse og vi har afsat 100 t.kr. til dette i år og de følgende år. Der er endelig planlagt belægningsarbejder, træbeskyttelse af affaldsrum samt naturligvis afsat beløb til de almindelige driftsopgaver i foreningen.

Alt i alt er der planlagt genopretning for 14,3 mio.kr. og vedligehold for 1,7 mio.kr. eller i alt for 16 mio.kr., heraf 12 mio.kr. til vandrørprojekt.

### Fremtiden

Vi har ikke haft tid til at kigge nærmere på nyt **låsesystem** endnu men det er planen, at vi i år vil undersøge markedet og senest til næste GF kunne fremlægge forslag til et nyt låsesystem.

Aftrækskanalerne i Torbenfeldthus skal renses i 2015 og vi har lagt ind i renoveringsbudgettet, at aftrækskanalerne fremadrettet skal renses hvert 7. år.

Kigger vi lidt frem skal **vinduerne males** i de tre gårde i årene 2015, 2016 og 2017 med start i Sandbygård.

Bestyrelsen overvåger foreningens økonomi og planlægger vedligeholdelse og renovering ca. 10 år frem på opgaver, som vi kender til i dag. Inden vi startede på tagprojektet – tilbage i 2005 – kom der en forhøjelse af boligafgiften på 2 % - og vi har ikke siden forhøjet boligafgiften, selv om vi er fortsat med samme høje vedligeholdelsesniveau.

Det har baggrund i den forbedrede økonomi foreningen har oplevet som følge af salget af tagetagen. Ved salget af tagetagen fik foreningen et provenu for solgte etagemeter på loftet samt løbende boligafgift, delvis opvejet af de merudgifter, der er forbundet med flere andelshavere, som f.eks. mere renovation og slid på ejendommen.

Vor prognose over foreningens økonomi viser, at vi snart skal tænke på at forhøje boligafgiften pga. stigende priser på de faste udgifter og for håndværksarbejde. Der ligger mange kendte opgaver og venter – og der vil uden tvivl komme andre nødvendige vedligeholdelsesopgaver fremover. Vi forventer derfor, at vi på næste ordinære GF i 2015 – altså ikke i år, men til næste år - vil stille forslag om en forhøjelse af boligafgiften med ca. 5 % (5 % svarer ca. til 100 kr. mere om måneden for en 2 værelses).

Jeg synes, at det er meget vigtigt, at bibeholde ejendommens gode vedligeholdelsesniveau samt at dette kan ske gennem langsigtet planlægning af økonomien.

**Lisbeth van Deurs:** har observeret, at beboere leverer affald i container i anden gård end den gård de er beboer i. Dette bevirker bl.a. at containerlåg ikke kan lukkes i, det er ”madding” for rotter. Lisbeth van Deurs henstiller til, at affald afleveres i egen container.

**Peter Hedegaard:** Ønskede, at bestyrelsen undersøger skraldeproblemet, der er kommet flere containere, men problem med for meget skrald. Peter Hedegaard spurgte endvidere til, problemet med forkert leverede tagplader på pergola og stillede spørgsmål ved manglende kontrol af levering i dette og andre sager?

**Peter Hallberg:** oplyste, at foreningen entrerer med rådgiver vedrørende renovering og har også haft rådgiver til valg af plader på pergola. Rådgiver har anbefalet en type plade, den anbefalede tagplade har 15 års fabriksgaranti og den leverede har 10 års fabriksgaranti. Leverandør har leveret andet mærke, da den anbefalede ikke findes i den størrelse foreningen skulle bruge. Foreningen forhandler p.t. med leverandør om 15 års garanti på de leverede plader eller en dekort. Peter Hallberg oplyste, at der er stor fokus på, hvor mange containere, der skal være i foreningen, herudover gives der pålæg fra kommunen omkring antal af containere samt affaldssortering. Peter Hallberg opfordrede til, at skrald også afleveres i de bagerste containere i skralderummet.

Da der ikke var flere spørgsmål til formandens beretning, konstaterede **dirigenten**, beretningen som således tiltrådt af generalforsamlingen.

- 2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2013 med balance pr. 31/12 2013 herunder forelæggelse og godkendelse af note om andelsværdi; forelæggelse af likviditetsbudget for 2014 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.**

**Torben Madsen** gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2013: kr. – 2.475.619,00, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.645.102,00 samt genopretningsarbejder for kr. 7.046.183,00 (bl.a. del af vandrørsprojekt).

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr.879.455,00.

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2013 nom. kr. 27.699.607,00 imod ultimo 2012 kr. 18.871.950,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital faldet fra ultimo 2012 kr. 468.419.165,00 til ultimo 2013 kr. 466.063.546,00 inkl. foreslået overført årsoverskud 2012 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2013 kr. 16.627.592,00.

**Andelskrone værdi udgør pr. 31/12 2013: pr. m<sup>2</sup>: kr. 11.686,38.**

**Peter Hallberg:** havde under formandens beretning allerede gennemgået det regnskabet vedhæftede **likviditetsbudget for 2014,**

herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme i alt kr. 14.305.000,00 herfor.

Løbende drift i 2014: indeholdt i budgettet med kr. 790.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2014 indeholdt i budgettet med kr. 920.000,00

Flere beløbsposter i regnskab blev kommenteret.

Til regnskabet var der følgende spørgsmål:

**Kim Schilling:** ønskede oplyst, hvorvidt etableringsværdi for 3-sals lejligheder afskrives?

**Torben Madsen:** oplyste, at etableringsværdi ikke nedskrives. Værdien har med den enkelte tagelighed at gøre og er en værdi ud over andelsværdien!

**Willy Adolfsson:** havde spørgsmål til regnskabets side 23 (E1) omkring andelshavers hæftelse?

**Torben Madsen:** oplyste, at der rettelig burde stå *kan hæfte*. Punktet er ikke aktuelt i AST.

**Ulrik Blom:** spurgte til hvad konsekvensen vil være for andelskroneværdien, hvis foreningen i stedet for offentlig vurdering anvendte valuar vurdering?

**Ole Fischer:** oplyste, at valuarvurdering er gyldig i 18 måneder. Valuarvurdering er ikke mere værdisikker end offentlig vurdering. Valuaren skønner handelsværdi ud fra markedet for salg af udlejningsejendomme, og hver valuar har sine egne forudsætninger herfor. Den offentlige vurdering er mere jævnt forhøjende over flere år uden pludselige opture/nedture, og gratis.

**Ole Fischer** kunne til spørgsmålet omkring etableringsværdi tilføje, at værdien er individuel pr. 3-sals lejlighed. Værdien = den værdi lejligheden er blevet bedre end underliggende lejlighed og værdien er værdifast.

**Gitte Jørgensen:** synes, at administrations- og revisorhonorar er højt. Gitte Jørgensen mente, det var et punkt man skulle se på.

**Espen Riis:** mente, at foreningens ”sunde” økonomi med lav gæld kan blive til ugunst for andelshaverne når de i eget pengeinstitut skal optage lån. Espen forespurgte til om revisor havde erfaring med, om det kan være en ulempe, at en forening har for lav gæld? Espen Riis opfordrede foreningen til at overveje at øge gælden, fremfor at sætte boligafgiften op.

**Torben Madsen:** svarede hertil nej, revisor mente tværtimod det var positivt, at foreningen kun har en låneforpligtelse på 6 % af foreningens formue. Samtidig oplyste Torben Madsen, at man som forening kan overveje afdragsfrie lån, men at det er meget individuelt fra forening til forening.

**Søren Keller Larsen:** forklarede fordele og ulemper ved små og store lån for sælger og køber af andel.

**Peter Hedegaard:** meddelte, at når en forening har lån, betales der også renter. Peter Hedegaard kunne ikke anbefale foreningen at tage yderligere lån i stedet for en boligafgiftsforhøjelse.

Da der ikke var spørgsmål til regnskabet samt note til indre andelsværdi, konstaterede **dirigenten**, at regnskab og note om andelsværdi således var tiltrådt af generalforsamlingen.

### 3. Forslag fra bestyrelsen.

#### a) Husorden pkt.4.10 (ændring af afsnit vedr. ”Grillning”) og 4.18 tagterrasser og altaner, ændres såfremt afsnit ”Grillning” ændres med følgende ordlyd:

##### **Pkt. 4.10, afsnit Grillning:**

Ved **gasgrill** forstås en grill, hvor eneste varmekilde er gas. Ved **kulgrill** forstås en grill, hvor varmekilden er grillkul.

**Gasgrill** må benyttes på flisearealer i gården, på græsplæner samt på altaner og tagterrasser.

**Kulgrill** må kun benyttes på flisearealet midt i gården samt på græsplæner.

Efter endt benyttelse skal grillen fjernes fra græsplænen.

Såvel gasgrill som kulgrill skal være under **konstant** opsyn af en voksen, så længe grillen er varm.

Der må ikke opsættes store gasgrill eller udekøkkener.

Grillstarter må ikke anvendes direkte på fliseareal eller græsplænen.

Engangsgrill må ikke anvendes på AST’s arealer.

Beboere der benytter en grill skal vise hensyn til omkringboende og mindske osen fra grill mest muligt. Husk at rydde op – også madrester. Grillkul må først smides i affaldscontainerne, når de er helt afkølet (sluk evt. efter med vand).

##### **Pkt. 4.18, Tagterrasser og Altaner**

##### **For både tagterrasser og altaner gælder:**

Tagterrasser og altaner skal holdes rene og ryddelige, og træværket skal vedligeholdes. Spørg evt. op ejendomskontoret, ved tvivl om korrekt vedligehold. Misligholdelse vil blive vurderet ved salg.

Udsmidning af vand el. andet fra tagterrasse eller altan er naturligvis ikke tilladt. Tørring af tøj er tilladt, såfremt det ikke overstiger rækværket.

Såfremt man ønsker vindafskærmning, skal dette være med sejldug i AST-grøn. Ejendomskontoret er behjælpelig med indkøb af dug i korrekt kvalitet, størrelse og farve. Såfremt vindafskærmningen ikke holdes i forsvarlig stand, kan den forlanges nedtaget.

Det er tilladt at opsætte altankasser, såfremt de monteres, så de ikke kan falde ned. Lys på altaner og tagterrasser skal ske under fornøden hensyntagen til øvrige beboere.

Det er tilladt at benytte gasgrill (kulgrill er ikke tilladt).

Det er ikke tilladt at montere paraboler, foderbræt el. lign.

##### **Særligt gældende for tagterrassen:**



Tagterrassen skal vedligeholdes jfr. Forskrifterne, herunder er det vigtigt at sikre sig, at afløb aldrig er tilstoppet.

Såfremt man ønsker at opsætte en markise på tagterrassen, skal denne være AST-grøn. Ejendomsinspektøren er behjælpelig med information om dette.

**Særligt gældende for altanen:**

Det er ikke tilladt at montere markiser på altanen.

**Peter Hallberg** oplyste, at der har været ønske om mindre restriktiv grillordning i gården. Bestyrelsen har imødekommet forslaget ved at gennemføre forsøgsperioden med grilning. Det har været en stor succes og bestyrelsen ønsker på dette grundlag at gøre ordningen permanent. Bestyrelsen anbefaler forsamlingen, at stemme ja til forslaget.

**Eva Bovien:** oplyste, at hun anbefalede forsamlingen at stemme nej til forslag om anvendelse af gasgrill på altan, kun grilning på græsplæne skal være tilladt.

**Peter Hedegaard:** anbefalede ligeledes, at der stemmes nej til forslaget, dog anbefalede Peter Hedegaard at prøveordningen måske forlængedes.

**Søren Keller Larsen:** anbefalede ligeledes forsamlingen, at stemme nej til forslaget p.g.a. lugtgener samt det sociale samvær ved grilning i gård falder bort, hvis alle griller på egen altan.

**Kim Schilling:** frygtede, at der bliver oprettet små ”parceller/inddelinger/byggerier” i gården af andelshavere, hvorfra grilning sker.

**Peter Hallberg:** oplyste, at bestyrelsen ikke har modtaget klager/indsigelser i grillprøveordningsperioden.

**Susanne Andersen:** anbefalede, at forsamlingen stemte ja til forslaget, som minimum til en yderligere forsøgsperiode.

**Peter Hallberg:** meddelte, at bestyrelsen tilbagetrækker forslag om permanent ordning, men anbefaler forsøgsordningen forlænget med 1 år til ordinær generalforsamling i 2015, hvor punktet tages op på ny.

**Således blev KUN: fortsat forsøgsordning godkendt af forsamlingen med akklamation.**

#### **4. Forslag fra foreningens medlemmer.**

##### **a) Forslag fra Lykke Hansen**

**Forslag om nye døre til lejlighederne så støj og lugtgener kan undgås og indbrud kan forebygges.**

**Hvis flertal for forslaget foreslås udvalg nedsat der kan arbejde videre med projektet.**

**Lykke Hansen:** oplyste om fordele ved udskiftning af dørene, der bl.a. vil mindske lugt- og støjgener. Lykke Hansen havde til generalforsamlingen inviteret Christian Fænøe fra Dansk Dørsikring med.

**Christian Fænøe:** havde til lejligheden medbragt og opstillet sikringsdør. Christian Fænøe oplyste, at døren er en sikringsdør af stål, brandsikret, lyddæmpet til 35 DB, varmeisoleret, forsynet med ”dørspion”, meget tæt og stabil og umulig at sparke op. Christian Fænøe skønnede en samlet pris på ca. 4-5 millioner kroner inkl. moms og kr. 6-7 millioner kroner inkl. moms med fyldningsdør på yderside.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, hvorvidt det var muligt, at etablere fyldningsdør både på yder- og inderside af dør?

**Christian Fænøe:** oplyste, at det var muligt, men at prisen ville stige.

**Lisbeth van Deurs:** ønskede oplyst, hvad prisen er for 1 dør?

**Christian Fænøe:** oplyste, at prisen vil være ca. kr. 15.000,00 ved køb af 1 stk. dør. Jo flere døre der købes jo mindre bliver stykprisen.

**Søren Keller Larsen:** ønskede oplyst, hvad prisen er ved en lavere klassificeret dør.

**Christian Fænøe:** oplyste, at han kun leverer klasse 3 døre = ”toppen” af boligdøre. Lavere klassificerede døre er trædøre.

**Andelshaver:** forespurgte til, om den fremviste dør var forsikringsmæssigt i orden idet der kun var 1 lås.

**Christian Fænøe:** svarede hertil, at døren er forsikringsmæssig i orden.

**Susanne Andersen:** anbefalede, at der stemmes ja for forslaget, og ellers kunne det overvejes, at dørene skiftes i forbindelse med et ejerskifte.

**Kim Schilling:** anbefalede, at en faktaundersøgelse foretages forinden igangsættelse af projektet.

**Søren Keller Larsen:** opfordrede til, at der gives mulighed for, at andelshaver for egen regning kan udskifte dør, der er godkendt af AST. Søren Keller Larsen anbefalede ligesom Kim Schilling at undersøge laves blandt andelshavere omkring problemets omfang.

**Lisbeth van Deurs:** anbefalede ligeledes en undersøgelse. Lisbeth van Deurs kunne se mange fordele ved nye døre.

**Pernille:** oplyste, at låse i dørene er usikre.

**Peter Hallberg:** havde følgende kommentarer til Lykke Hansens forslag:

Umiddelbart mener jeg, at det er **bestyrelsens opgave** at planlægge den nødvendige vedligeholdelse af boligforeningen i den rækkefølge, bygningsdelenes tilstand og vor økonomi tillader det.

Ser vi kun på døre ind til lejlighederne, har vi skønnet, at en totaludskiftning vil beløbe sig til ca. 6-7 mio.kr. og et sådant beløb, vil naturligvis ikke kunne finansieres uden videre.

Jeg så derfor hellere, at en eventuel, generel udskiftning af hoveddøre forblev i bestyrelsens regi, så dette kan lægges ind i den langsigtede planlægning.

Når det er sagt, så synes jeg, at det er en god idé at få udskiftet hoveddøren ind til ens lejlighed, hvis døren er i dårlig stand og man har mange lyd- og lugtgener. Jeg synes bare ikke, at det er nogen god idé at pålægge alle beboere, at få udskiftet deres hoveddør **nu**, hvis det ikke er nødvendigt.

Jeg tænker her på, at lugtgener fra madlavning ikke nødvendigvis kommer ind via hoveddøren, men snarere kommer ind via utætte etageadskillelser – og her vil en udskiftning af døren ikke være løsningen.

Måske kan løsningen være at isolere under panelerne eller renovere de gamle døre med f.eks. nye lister.

Enhver andelshaver er velkommen til selv at skifte sin hoveddør og få udgiften tilskrevet som en forbedring. Vi har et eksempel, hvor en beboer selv har udskiftet sin hoveddør. Hoveddøren er magen til dem vi har i forvejen og det beløb sig til ca. 18.000 kr.

Vi er i gang med at **udskifte kælderdøre**. Vi har udskiftet alle kælderdøre i Sandbygård og i 2014 planlægger vi at udskifte alle kælderdøre i Anneberghus og i 2015 kommer turen til kælderdøre i Torbenfeldthus. Denne udskiftning forgår altså løbende og finansieres via den almindelige vedligeholdelsesplan for ejendommene. Det er i denne plan, at jeg synes udskiftning af døre generelt skal ligge og ikke som et forslag, hvor vi kan risikere, at skulle ændre den langsigtede planlægning på bygningsdele, der i dag har højere prioritet end hoveddøre ind til lejlighederne.

Vi har, som jeg nævnte i min beretning, planer om at skifte til nyt låsesystem, og vi har i den forbindelse talt om, at det var naturligt at tænke opgangsdøre ind i dette projekt. Låsesystem og opgangsdøre har umiddelbart højere prioritet end døre ind til lejlighederne.

**Bestyrelsen anbefaler at stemme NEJ til forslaget, men vi synes, at det er en god idé at sammensætte et beboerudvalg til at undersøge, om hoveddørene skal renoveres eller udskiftes og i givet fald til hvilken dør samt undersøge, hvilke regler der gælder for vores ejendomme i den forbindelse.**

Det er ikke bestyrelsens opfattelse, at der er noget problem med indbrud i lejlighederne. Bestyrelsen har intet kendskab til, at der skulle have været indbrud i lejlighederne og synes måske derfor det er voldsomt at isætte sikringsdør.

**Søren Keller Larsen:** ønskede oplyst, hvem der står for vedligeholdelse af dør, hvis man som andelshaver selv udskifter dør for egen regning?

**Peter Hallberg:** oplyste, at den indvendige vedligeholdelse pålægges andelshaver og den udvendige vedligeholdelse andelsboligforeningen, medmindre døren er misligholdt, da pålægges vedligeholdelsen andelshaver.

**Gry:** ønskede, oplyst hvad der sker når eventuelt dørprojekt sættes i gang, hvis andelshaver forinden for egen regning har udskiftet dør, skal døren så udskiftes igen?

**Ole Fischer:** oplyste, at der p.t. ikke er noget projekt, og derfor ikke taget stilling til spørgsmål herom. Når et eventuelt dørprojekt sættes i gang vil spørgsmål blive behandlet.

**Ole Fischer: spurgte til, hvorvidt forslagsstiller ville være tilfreds med, at der stemmes ja/nej til at nedsætte beboerudvalg der undersøger om døre skal udskiftes/renoveres i hvilket omfang og efter hvilke regler. - Forslagsstiller tiltrådte dette!**

- afstemning med håndsoprækning blev herefter gennemført med følgende resultat:

**73 ja**

**Forslag om beboerudvalg var dermed vedtaget.**

**b) Forslag fra Gråzoneudvalget v/Willy Adolfsson, Susanne Christiansen, Peter Rosenberg og Kai Bovien**

**Forslag om gennemførelse af tilfredshedsundersøgelse i form af en spørgeskemaundersøgelse blandt foreningens andelshavere omkring regler og betingelser i bl.a. håndbogen m.v. for at være andelshaver.**

**Kai Bovien:** oplyste, at udvalget ønsker et bredere fundament for det arbejde der skal gennemføres. Udvalget håber på en større svardeltagelse på en skriftlig forespørgsel/tilfredshedsundersøgelse. Udvalget anbefaler der stemmes ja til en spørgeskemaundersøgelse.

**Uffe Duva:** oplyste, at udvalget kan udfærdige spørgeskemaundersøgelse, bestyrelsen mener ikke det kræver en bestyrelsesgodkendelse. Oprindeligt var gråzoneudvalget tænkt til, at skulle kigge på gårdarealet, men bestyrelsen synes det er en god ide, at udvalget også ”kigger” på husordenen. Bestyrelsen mener det bliver en stor opgave, og anbefaler derfor, at flere melder sig til udvalget. **Bestyrelsen mener ikke det er en punkt, der skal stemmes om og anbefaler derfor hverken et ja eller nej.**

**Kai Bovien:** oplyste, at udvalget **accepterer at forslaget ikke sættes til afstemning.** Udvalget opstarter det påtænkte arbejde.

**Steen Vitoft:** anbefalede, at dørudvalg og gråzoneudvalget holdes adskilt.

**Ole Fischer:** oplyste, at det skal holdes adskilt, idet der er stemt og vedtaget et dørudvalg under forslag 4a.

**c) Forslag fra John Jensen om opsætning af overvågningskameraer i samtlige porte i foreningen**

**John Jensen:** oplyste, at han foreslår opsætning af overvågningskameraer i samtlige porte, på grund af voksende kriminalitet med tyverier i gårdene. Der gøres opmærksom på udenfor portene, at overvågningskameraer er opsat. Forslaget er stillet p.g.a. en stigning af cykel og knallerttyverier. John Jensen oplyste, at der er foretaget undersøgelser i større foreninger, der har opsat overvågningskameraer, hvor der er sket markant fald i tyveri.

**Peter Grass:** havde på bestyrelsens vegne, følgende bemærkning til John Jensens forslag:

Bestyrelsen er ikke bekendt med, at der i AST er en voksende kriminalitet med tyveri i vores gårde.

I forbindelse med forslaget mener vi, at det både er billigere og mere effektivt hvis vi holder vore porte lukkede og aflåst. Desuden tror vi ikke at tv-overvågning i portene vil give den tilsigtede effekt.

Der stilles ret strenge lovgivningskrav ved anvendelse af overvågning og vi har i bestyrelsen ikke haft tid til grundigt at sætte os ind i lovgivningen.

Datatilsynet har nogle retningslinjer, - persondataloven samt straffeloven har ligeledes bestemmelser vedrørende tv-overvågning.

MEN hovedreglen er at private IKKE må foretage tv-overvågning af arealer der benyttes til almindelig færdsel.

Reglerne er dog lempet således at boligforeninger kan søge om tilladelse hos Politidirektøren, men...

*"Enkeltstående tilfælde af tyverier og hærværk er ikke nok til at begrunde etablering af tv-overvågning"*

Sidst kan nævnes at bestyrelsen er ved at undersøge muligheder omkring tidsstyring af portene, - således at de automatisk lukker efter et nærmere bestemt tidsrum.

Bestyrelsen vil derfor opfordre til at der stemmes nej til forslaget om tv-overvågning.

**John Jensen:** oplyste, at han fra gårdmand er orienteret, om at der i efteråret 2013 blev stjålet 5 knal-  
lerter fra en gård.

**Søren Keller Larsen:** opfordrede til, at der ses på portene forinden dørpumpe opsættes, for at sikre  
sig, at portene er i en sådan stand, at de vil kunne lukke.

**Ole Fischer:** oplyste, at pjece omkring tv-overvågning i boligorganisationer m.m. kan ses på nettet.  
Politidirektøren skal forud godkende en eventuel overvågning.

**Kim Schilling:** oplyste, at den præventive effekt ved opsætning af klistermærker om overvågning og  
eventuel opsætning af attrapkamera vil være stor.

- afstemning med håndsoprækning blev herefter gennemført med følgende resultat:

**6 ja**

**Forslaget** var dermed **faldet**.

- d) Forslag fra Willy Adolfsson**  
**om plantning af et nyt træ i Anneberghus så tæt på, hvor de gamle træer stod i midten af**  
**græsplænen med samtidig etablering af en bænkerad af en vis bredde rundt om træet til**  
**fælles benyttelse.**

**Willy Adolfsson:** fremførte sit forslag, og oplyste, at opsætning af et træ samtidig ville minimere op-  
fordring til fodboldsspil.

**Willy Adolfsson:** anbefalede, opsætning af stålporte for dermed bedre lukning. Willy Adolfsson kun-  
ne oplyse, at han mener luftgener i lejlighederne kommer fra ventilation. Dør kan sikres ved isætning  
af ny lås.

**Uffe Duva:** bestyrelsen vil hverken opfordre til at stemme ja eller nej til forslaget, men kan bemærke,  
at det plantede træ er plantet et stykke fra de gamle træer, p.g.a. rodnet fra gammelt træ. Det har kun  
været muligt at plante et træ i en radius af 2-3 meter fra gammelt træ.

**Peter Hedegaard:** anbefaler, der plantes træer hist og her, det vil være gavnligt for at mindske støj.

Skriftlig afstemning gennemført med følgende resultat:

**29 ja**

**32 nej**

**16 blank**

**1 ugyldig**

**Forslaget** var dermed **faldet**.

## **5. Valg af bestyrelsen**

**a) Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

**Uffe Duva, Steen Vitoft, Peter Grass og Berit Madsen** afgik efter tur og var alle villige til at modtage genvalg.

**Peter Hallberg:** oplyste, at det var positivt, at 4 bestyrelsesmedlemmer genopstiller. Herudover skal nyt bestyrelsesmedlem vælges for 1 år.

**Tommy Johansen:** præsenterede sig selv, og oplyste, at han er ny andelshaver i AST, selvstændig elektriker og har tidligere kendskab til bestyrelsesarbejde.

**Tommy Johansen** blev **valgt** med akklamation (for 1 år)

**Uffe Duva, Steen Vitoft, Peter Grass og Berit Madsen** blev **genvalgt** med akklamation (for 2 år)

**b) Valg af suppleant:**

**Peter Hallberg:** meddelte, at der i nyhedsbrev er anbefalet andelshavere til at melde sig bestyrelsesarbejde. 2 meldte sig, Tommy Johansen og Casper Rasch Hansen

**Peter Hallberg:** oplyste, at Casper (som var forhindret i at deltage i generalforsamlingen) er 27 år bor i Anneberghus, er i gang med at afslutte kandidat i økonomisk markedsføring på CBS, arbejder som tjener, spiller fodbold, og arbejder som frivillig i Danmarks Institut for Community Organisation. Har været i studienævn for erhvervsøkonomi på Syddansk Universitet i Slagelse. Bestyrelsesmedlem i mindre lokal fodboldklub. Boet i foreningen siden maj 2013.

**Casper Rasch Hansen** blev **valgt** med akklamation.

**6. Valg af administrator**

Administrator Ole Fischer foresloges genvalgt.

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

**7. Valg af revisor.**

TT Revision foresloges genvalgt.

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

**8. Bestyrelseshonorar for 2014**

Foreslås uændret.

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

**9. Eventuelt:**

**Peter Rosenberg:** oplyste, at han ofte har problemer med TV HD-signal og ønskede oplyst, om andre havde lignende problem. Peter Rosenberg vil lave undersøgelse omkring dårlige kabler.

**Steen Vitoft:** anbefalede, at andelshavere med dårligt tv-signal henvender sig på kontoret, så vil liste med navne blive udfærdiget, så Peter Rosenberg har materiale, at arbejde videre med.

**Søren Keller Larsen:** oplyste, at han anvender Telia, har opsat boks og anvender telefonkabel, også her er der pixelfejl.

**Søren Keller Larsen:** opfordrede til, at hver beboer anvender affaldssortering korrekt og læser på containerne forinden affald puttes i container. Søren Keller Larsen ønskede endvidere oplyst, hvorvidt foreningen kræver el- og vvs-tjek ved salg.

**Peter Hedegaard:** ytrede ønske om, at der sker kontrol ved renovering af lejlighederne. Peter Hedegaard oplyste, at han har mistanke om, at indskudsløse, der er med til at dæmpe støj mellem etageadskillelserne, ikke nedlægges igen efter forskrifterne.

**Lisbeth van Deurs:** oplyste, at håndværkere ved vandrørprojekt har sjusket med efterreparation på badeværelse.

**Ulrik Blom:** roste bestyrelsen, ligesom flere andre, for godt arbejde i bestyrelsen trods flere store arbejdsopgaver. Ulrik Blom oplyste, at papcontainer er låst?

**Hanne:** opfordrede bestyrelsen til, at man i nyhedsbrev fremadrettet skriver hvor meget tid bestyrelsesmedlemsarbejdet kræver når man søger medlemmer, måske herved vil flere melde sig. Hanne foreslog endvidere, at man fremover har tid til at melde sig som bestyrelsesmedlem på dagen samt at siddende bestyrelsesmedlemmer præsenterer sig.

**Søren Keller Larsen:** havde kommentar omkring administrator og revisorhonorar. Søren Keller Larsen oplyste, at han er meget tryk ved at foreningen har advokat, der sørger for, at tingene foregår lovmæssigt korrekt. Søren Keller Larsen oplyste, at han fra andre foreninger har kendskab til Datea som administrator, og dem kan han absolut ikke anbefale.

**Peter Hedegaard:** oplyste, at en billigere administration nødvendigvis ikke er bedre. Peter Hedegaard opfordrede til at beholde nuværende administrator, der gennem mange år har udført godt arbejde.

**Steen Vitoft:** oplyste, at el- og vvs-tjek kræves i foreningen pr. 1/1 2014 af autoriseret installatør ved salg af andel.

**Grethe Krogh:** takkede bestyrelsen og gårdmænd for flot arbejde og god planlægning for foreningens økonomi i fremtiden.

**Andelshaver:** takkede de ansatte for godt arbejde.

**Peter Hallberg:** takkede forsamlingen for de pæne ord til bestyrelsen og de ansatte. Peter Hallberg takkede endvidere for god ro og orden.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg  
den 5/4 2013

som dirigent:  
Ole Fischer