

Referat
fra ekstraordinær generalforsamling i
A/B AST

Andelsboligforeningen AST afholdt ordinær generalforsamling tirsdag den 28. maj 2024 kl. 19:00 i Riddersalen, Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen

Andelsboligforeningens formand bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over bestyrelsen deltog byggesagsadministrator Simon Sylow og studentermedhjælper Niclas Helander Asmussen fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Dette er ikke en ordret gengivelse, men blot et ekstrakt af det passerede.

Ad Pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens foreslog Simon Sylow som dirigent og Niclas Helander Asmussen som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 101 ud af samlet 435 andelshavere var repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt.

Ad Pkt. 2. Forslag fra bestyrelsen

Formanden fremlagde bestyrelsens forslag:

Der var lagt op til udskiftning af alle fælles vinduer, tagterrassedøre og altandøre (gadeside). Derudover vil der være mulighed for at tilvælge udskiftning af individuelle forbedringer som fx altandøre (gårdside) og gådtrappedøre. Projektet har en samlet budgetramme på 35 mio.kr., og som forudsætning herfor til delvis finansiering bemyndiges bestyrelsen til i samråd med administrator at optage 30-årigt kreditforeningslån med fast rente med et provenu på maksimalt 27 mio. kr. som obligationslån eller kontantlån uden afdragsfrihed samt at forhøje boligafgiften med 4 % fra den 1. januar 2025. og de resterende 8 mio. kr. anvendes fra foreningens opsparede midler.

Forslaget lagde op til en god debat på generalforsamlingen, hvoraf nøglepunkterne i debatten blev besvaret af bestyrelsen suppleret af henholdsvis dirigenten, John (andelshaver og tidligere bestyrelsesmedlem, der har fungeret som bestyrelsens interne rådgiver) samt Michael Andersen fra Outrup Vinduer & Døre:

- Rækkefølgen af vinduesudskiftningen bestemmes af entreprenøren, alt efter hvad de finder mest hensigtsmæssigt. Dog vil bestyrelsen prioritere, at Bellahøjvej, der er den mest befærdede og støjbelastede vej, kommer først.
- Det er ejendomsinspektørens vurdering, baseret på beboerhenvendelser, at ca. 25 % af foreningens vinduer i dag er punkterede.
En beboer foreslog håndsoprækning, hvis man havde punkterede ruder. Det var der et stor flertal, der havde.
- 3-lags ruder reducerer støj med op til 33 dB og lydruder vil forbedre dette til ca. 36 dB. Man vil stadig kunne forvente at høre trafikken udefra, men vi har vurderet, at det ikke vil være en væsentlig fordel at isætte mere støjreducerede vinduer, da bygningens stand også har meget at sige i forhold til, hvor meget støj der kommer ind udefra.
- Gård- og altandøre betragtes som individuelle forbedringer, og er valgfrie at få udskiftet. Dørene forventes at koste kr. 20.000 ved etablering ifm. vinduesprojektet.
- Outrup stiller 10 års garanti for alle døre og vinduer jf. Outrups garantibestemmelser.
- Der er taget hensyn til facadecensuren ud mod den offentlige vej, og udtrykket vil både på facaden og ind mod gården ligne sig selv.
- På nær kvistvinduer (buede ramme) kommer alle vinduer med grebsbetjent bremse, og der er mulighed for at montere yderligere PN-sikringsbeslag /åbningsbegrænsere, hvis man ønsker det (egenbetaling). Kvistvinduer er monteret med stormkrog.
- Der vil være mulighed for selv at vælge, hvor stor en del af vinduerne som skal være med "matfilms-folie" (egenbetaling). Dog vil alle de aflange toiletvinduer, som i dag har frosted glas, være monteret med frosted glas.
- John har bistået bestyrelsen i forhold til indhentning af tilbud og valg af rådgiver. Bestyrelsen er herigennem blevet anbefalet at indgå aftale med en tømrer, for at spare penge på rådgivning. Det overordnede grundlag for valg af entreprenør har været kvaliteten af vinduer, og bestyrelsen har indhentet fire forskellige tilbud, hvoraf dette tilbud – efter bestyrelsens opfattelse - gav det mest favorable resultat for AST.
- Velux vinduer i 3. sals lejligheder er ikke en del af projektet.
- Alternative vinduesløsninger var oppe at vende i debatten, men formanden oplyste, at man ikke har ønsket at ændre på udtrykket på bygningen, hvilket også ligger til grund for valget af vinduer.
- Formanden oplyste, at man under projektets forløb læner sig op ad rådgivning fra ØENS Byggesagsadministration for at sikre de juridiske aspekter i byggesagen, men at der endnu ikke er indgået aftale herom.
- Formanden oplyste, at der ikke vil være spalteventiler på de nye vinduer, da dette strider mod støjsikringen.
- Vinduerne vil være lavet af træ/alu, da rene trævinduer er dårligere stillet mod vind og vejr og der vil være et væsentligt større fremtidigt vedligeholdelsesbehov ved træ/træ vinduer.
- Tømrer- og entreprisen summen er en fastlåst pris uagtet, at projektet evt. bliver forsinket. Dette er en fravigelse fra AB18, men tømrervirksomheden og vinduesproducenten var umiddelbart positivt stemt overfor dette.
- Foreningen har på nuværende tidspunkt hensat 66 mio. kr. i reserver til forbedringer for at sikre andelskronen i forbindelse med større projekter, hvorfor nærværende projekt også kan gennemføres uden at påvirke andelskronen negativt.
- Dirigenten oplyste, at friværdien i foreningen løbende vil blive højere, når man afdrager på det lån, som optages i forbindelse med projektet.

- Bestyrelsen understregede, at der endnu ikke er skrevet under på en aftale, men at de tog generalforsamlingens bemærkninger til kontrakten til efterretning. Herunder klausuler, som sikrer at projektet ikke bliver dyrere, såfremt frister og estimerede tidsplaner ikke overholdes.
- Formanden kunne oplyse generalforsamlingen, at de nuværende vinduer kræver så meget vedligeholdelse, at løbende reovering af disse vil koste tæt på det samme, som udskiftning af alle vinduer. Desuden vil reovering af vinduer ikke forhøje andelskronen, mens dette er sandsynligt ved en udskiftning.
- Bestyrelsen kunne oplyse, at der i nuværende udkast til budgettet er indeholdt udgifter til bortskaffelse af de gamle vinduer og materialer, men at der vil blive kigget på, om de gamle vinduer har en værdi som gør, at de kan bortskaffes på en mere rentabel måde.

Efter debatten bragte dirigenten forslaget til afstemning.

Stemmetællere: Niclas Asmussen, Simon Sylow, Susanne og Lisbeth.

Forslaget blev vedtaget med 91 stemmer for, 4 stemmer i mod og 2 blanke stemmer.

Kl. 21.10 takkede formanden for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Nærværende referat underskrives med MIT-id – se vedlagte underskriftsside.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Simon Sylow

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Foss Sylow Madsen

Dirigent

ID: c7b65f97-7302-498f-a601-6c33bb0b4d16

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 08:49:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 74c7f5XmjP251866900

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

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