

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B AST

Andelsboligforeningen AST afholdte ordinær generalforsamling tirsdag den 31. marts 2026, kl. 19:00 i Renæssancesalen, Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelsen af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse
4. Forelæggelse af driftsbudget samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme
5. Forslag
6. Valg
 - a. Bestyrelse
 - b. Suppleant
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Fastsættelse af bestyrelshonorar
10. Eventuelt

Andelsboligforeningens formand bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over bestyrelsen deltog revisor Torben Madsen fra M2&Co samt administrator Mia Picard og Loke Eriksen fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens foreslog Mia Picard som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Mia Picard foreslog Loke Eriksen som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, i alle dagsordens punkter, dog uden at kunne stemme om endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer, jf. vedtægten § 23, stk. 2., idet kun 133 ud af samlet 432 andelshavere var repræsenteret, heraf 28 ved fuldmagt, og at der dermed ikke var 2/3 repræsenteret på generalforsamlingen.

Følgende stemmetæller blev valgt: Susanne Foldager, Line Nykjær Johansen og Annita Lerche.

Ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning som følger:

Bestyrelsens beretning 2025/2026

Arbejdsindsatsen i bestyrelsen har i det forløbne år været større end normalt, da flere store projekter har givet ekstra udfordringer med dertil hørende ekstra meget forbrugt tid.

Det kan virke overvældende for nye bestyrelsesmedlemmer, dels at sætte sig ind i opgaverne og dels at afsætte den nødvendige tid til det. Det kræver personligt overskud og opbakning på hjemmefronten, da meget af tiden til bestyrelsesarbejde skal findes efter en normal arbejdsdag. Det kan være svært at sætte sig ind i dette, hvis man ikke har prøvet bestyrelsesarbejde i AST før. AST er en af de største andelsboligforeninger i Danmark og der er hele tiden, noget man skal forholde sig til. Men det er også meget lærerigt at deltage i bestyrelsesarbejdet i AST.

Der blev valgt to nye bestyrelsesmedlemmer og en ny suppleant på sidste ordinære generalforsamling. Det er virkelig godt med nye medlemmer, der kommer med friske input og kan bidrage med deres individuelle kompetencer. Men det giver også ekstra arbejde til de erfarne, der i en periode må løse flere arbejdsopgaver indtil de nye medlemmer, er inde i processerne. Vi ser frem til et år 2026, hvor alle kræfter forenes.

I det forløbne år, har vi holdt 14 bestyrelsesmøder, holdt flere møder om specifikke emner og holdt møder med forskellige rådgivere.

På ordinære bestyrelsesmøder er dagsordenen næsten fast fra møde til møde, men der er dog nogle punkter, som vi altid skal igennem, herunder fx godkendelse og opfølgning på sidste referat.

Dagsordenen ændrer sig, fx når der kommer en uventet sag ind, som bestyrelsen skal behandle eller når rådgivere/specialister indkaldes til sparring om specifikke emner. Vi har blandt andet haft en gennemgang af foreningens forsikringer med forsikringsmægler Mikkel Nielsen, fra Söderberg & Partnere.

Projekter, har vi løbende mange af og de fylder generelt meget på møderne, hvor vi gør status med opfølgning.

Sideløbende med de daglige driftsopgaver, skal inspektøren og bestyrelsen sikre, at vi lever op til den danske lov, der regulerer rettigheder og pligter i en stor andelsboligforening med lejere, personale, administrator og bestyrelse. Her støtter vi os til ØENS stab af ejendomsadministratorer og jurister.

Det er efterhånden en kompliceret affære at leve op til alle krav, og vi bruger derfor en del tid på at sætte os ind i nye regler og som en konsekvens heraf kan det være nødvendigt at ændre på processer, der har fungeret i mange år. Dette kan også føre til ændringer i foreningens vedtægter, så også disse lever op til nye lovkrav.

Vi har i det forløbne år gennemført 37 vurderinger og andelsoverdragelser. Det er bestyrelsens ansvar, at lejligheder ikke sælges til overpris. Selv om vi har en professionel vurderingsmand fra Omni byggerådgivning tilknyttet, må vi ikke opfatte det som en sovepude, da det i sidste ende er bestyrelsen, der har ansvaret for, at det foregår korrekt. Dette kræver et indgående kendskab til, hvordan man vurderer en lejlighed og opgør eventuelle forbedringer.

Vi har haft en andelsoverdragelse i 2025, hvor andelshaver præsenterede vurderingsmanden for en samlet faktura for alt det, der var blevet renoveret i lejligheden. Fakturaen lød på over 500.000 kr. for en 2-værelses og alt på fakturaen var i den dyre ende.

Der var flere forhold, der stak ud. Andelshaver havde købt lejligheden for under et år siden, og det var kæresten, der via sit eget firma havde renoveret lejligheden med blandt andet nyt køkken og nyt el. Det fremgik fx af fakturaen, at alle fodpaneler var udskiftet. Men vurderingsmanden kunne bevise, at det var forkert, for han havde

fotos fra den tidligere vurdering, med de selvsamme fodpaneler. Det viste sig, at andelshaver ikke havde betalt fakturaen, den ville først blive betalt, når lejligheden blev solgt. Alt i alt en speget sag.

Vurderingsmanden og bestyrelsen var enige om, at vi ikke kunne godkende fakturaen og det endte med et "Syn og Skøn" og næsten en halvering af forbedringsværdien i forhold til den præsenterede faktura. Havde vi ikke haft en årvågen vurderingsmand og en erfaren bestyrelse, ville fakturaen og forbedringsværdien nok være gået igennem, og køber ville have betalt en overpris for lejligheden.

I det forløbne år har vi også brugt en del tid på sagen om servicehunden. Den endte foreløbigt den 5. november 2025, hvor vi havde en ekstraordinær generalforsamling om servicehund i AST. Status med denne sag er pt., at vi har modtaget en stævning fra Kammeradvokaten og vi har via ØENS advokat, Jakob Holm Hansen, sendt et svarskrift med foreningens modkrav. Vi vil informere i Nyhedsbrev, når der er nyt i sagen.

El-ladestandere til el-biler

I november 2023 blev der etableret to el-ladestandere på Torbenfeldtvej med udtag til opladning af op til fire el-biler. Det var efter et beboerforslag på generalforsamlingen i 2021, og nu har AST et fint tilbud til dem der har behovet, men det bliver næppe en økonomisk succeshistorie. De to ladestandere kostede ca. 150.000 kr. i etableringsomkostninger efter tilskud fra Københavns kommune og de månedlige indtægter er for tiden under 1.000 kr. Vi havde en forventning om, at installationen ad åre kunne blive en god forretning, men må i dag erkende, at vi nok aldrig får et overskud.

Den faktiske belægning er alt for lav, og det påvirker indtægterne. Men noget af forklaringen kan ligge i, at pladserne ved ladestanderne (ofte) er optaget af de samme biler, som er parkeret uden at lade og ofte flere dage i træk. Det er ikke en acceptabel adfærd og i strid med intentionen om etableringen af ladestanderne i foreningen. Vi arbejder med kommunen på at få ændret skiltningen så det bliver nemmere for parkeringsvagterne at udstede afgifter, til dem som ikke overholder reglerne.

I 2025 har vi skiftet leverandør fra Power Fuel til TakeCharge. Grunden til dette var, at vi kunne få en billigere aftale som direkte afspejlede sig i billigere ladepriser for beboerne, da gebyrerne er billigere hos TakeCharge. Samtidigt har vi mere fleksibilitet i forhold til prissætning, og kan selv følge forbruget fra måned til måned. Siden skiftet har vi udvidet antallet af brugere til 49 beboerprofiler, og der har været en 15 % stigning i forbruget.

Projekter i 2025

I det forløbne år har vi været optaget af mange projekter, hvoraf den største naturligvis har været vinduesprojektet. Steen Thøgersen vil berette om vinduesprojektet:

Vinduesprojekt

Efter sommerferien blev den første del af vinduesudskiftningen afsluttet med en formel afleveringsforretning den 24. august. De fejl og mangler, som blev noteret blev udbedret i perioden efter og byggepladsen blev afviklet. Det er rart at få frigivet p-plads, fjernet materialecontainere og opmagasinering af vinduer. Den næste del af projektet er 1-års gennemgangen, som allerede er gennemført i Sandbygård, hvor vinduesproducentens servicefolk har afhjulpet fejl og mangler.

Når vi laver 1-års gennemgang, begynder vi med at AST's personale først smører alle bevægelige dele og gennemgår vinduerne for fejl og mangler. Hvis der er fejl, bliver det noteret i et skema, som vinduesfabrikantens servicefolk bruger når de går rundt. AST er næsten færdig med gennemgangen i Torbenfeldthus, så næste step er at serviceteamet skal forbi. Vi er i gang med at aftale hvornår det skal ske. Når det er et gennemført mangler vi Anneberghus. Hvornår det kommer til at ske ved vi ikke på nuværende tidspunkt, men vi sigter efter at nå det inden sommerferien. Når vi kender tidsplanen, kommer der mere info til de berørte beboere.

De nye vinduer er tættere end de gamle, og det er noget som kunne mærkes i den iskolde periode i begyndelsen af året. Det er dejligt at vinduerne er tætte, men det sætter også krav til udluftning. Hvis der ikke bliver udluftet hyppigt, er der fare for at der dannes skimmelsvamp i lejligheden. Anbefalingen er at lufte ud mindst to gange dagligt i 5-10 minutter og gerne med gennemtræk. Vær særlig opmærksom efter bad og madlavning.

Det er nemt at lufte ud i dag, men de nye greb. Når du åbner et vindue, skal du huske at låse det i den position du ønsker ved at sætte grebet i lodret position, så det ikke blæser op.

Vi er så langt, så vi kan opgøre den samlede økonomi for projektet. Bue vinduer har ikke samt 3 faser har ikke denne funktion.

På den ekstraordinære generalforsamling i slutningen af maj 2024, blev projektet vedtaget med en samlet budgetramme på DKK 35 millioner. Det var et konservativt bud som afspejlede, at der var en del ukendte faktorer, som vi ikke havde det fulde greb om på det tidspunkt. Det væsentligste var omkring holdbarheden af de eksisterende sålbænke. Hvis det blev nødvendigt at udskifte mange af dem, ville omkostningen blive meget stor. Udskiftning af en sålbænk koster ca. DKK 3.500 og det kunne hurtigt løbe op i mange penge, hvis der kom et stort behov. Heldigvis var der kun EN der skulle udskiftes, og det endte med at blive på tømrermesterens regning.

Den samlede omkostning lander på lige under DKK 27 millioner som er mere end DKK 8 millioner under budgettet. De største afvigelser er på uforudset udgifter – som bl.a. er de omtalte sålbænke og andet som kan opstå i et stort projekt – og her har vi været heldige at det er gået glat. Og så har vi store besparelser på administration, rådgivning, forsikring etc. Vi har haft et godt samarbejde med OMNI (som er den byggetekniske rådgiver som vi ofte bruger i AST), som har bistået os med løbende support og ledet de ugentlige byggemøder. Vores forsikringsmægler skaffede en god pris på entrepriseforsikringen og vi har fået realkreditlånet uden gebyr (og en god bidragsats). Men ikke mindst har både ejendomskontoret og bestyrelsen varetaget mange opgaver, som i andre konstellationer typisk vil være efter regning hos diverse rådgivere.

Vinduesprojektet har været et fast punkt på dagsordenen igennem det sidste år, men sideløbende har vi også gennemført andre projekter:

Brunata havde til opgave at udskifte alle forbrugsmålere på varme og varmt vand. Der var dog udfordringer på 3. sal, hvor adgangen til teknikrummet ikke alle steder er ligetil. Nogle teknikrum er udstyret med en lille lem, andre er gemt bag en vaskemaskine eller et komfur. Det personale Brunata havde sendt ud, var ikke alle motiveret for opgaven og ikke nær så serviceorienteret, som vi er vant til fx sprang de nogle beboere over – vi ved ikke helt hvorfor. Med hjælp fra en specialist fra vores normale VVS'er, er vi dog nu kommet i mål.

Forud for 1. års gennemgang af de nye vinduer i AST, er det en nødvendighed, at alle vinduer er vedligeholdt efter forskrifterne. Det er også vigtigt at foretage en funktionskontrol af alle vinduerne. Og for at få en ensartet kontrol, valgte vi at lade personalet udføre kontrollen, selv om det er et tidskrævende arbejde.

Personalet har opsat røgmeldere i alle opgange og kældre, der er forbundet i grupper. Hvis man som beboer hører en alarm gå i gang, skal man omgående undersøge, om der er røgdudvikling eller brand i opgangen eller i kælderen. Er det falsk alarm, skal man slå alarmen fra ved at trykke på den.

Vi har fået foretaget en destruktiv kontrol af brandsikkerheden på taget og den er blevet godkendt. Det var den kontrol, som tidligere rådgiver forsømte at gennemføre. Den destruktive kontrol viser kort fortalt, at tagkonstruktionen er korrekt udført med en brandkarmserstatning, hvor dette kræves for at brandsektioneringen kan leve op til gældende brandsikkerhedskrav fx at der maksimalt må være 600 kvm. boligareal mellem brandsektioner. Brandrapporten kan læses i sin helhed på foreningens hjemmeside.

Vi tilstræber at indhente flere tilbud, når vi skal have udført planlagte opgaver. Dette var også tilfældet, da vi skulle have foretaget opretning af vores flisearealer, trapper og støttemure i alle 3 gårde efter vinduesprojektet.

Valget faldt ikke underligt på Gartner Olsen, der er selvstændig anlægsgartner. Vi var naturligvis lidt skeptiske over, om han kunne løfte opgaven til den pris. Men det er gået godt. Så gartner Olsen fortsætter og så var der også råd til at få udført kantsikring udvalgte steder.

Skimmelsagen

I stort set alle bygninger, nye som gamle, kan man finde skimmelforekomster. Det gælder om at begrænse fugten i lejligheden mest muligt med udluftning. Alle de oprindelige lejligheder i AST er udstyret med to aftrækskanaler, der giver et naturligt træk igennem lejligheden. Mange af disse aftrækskanaler er i dag lukket til – måske erstattet af en ventilator, en emhætte eller proppet til. Stiller man et skab eller en sofa direkte op ad en ydervæg, er risikoen for at få skimmelsvamp bag disse meget høj.

Vi har en taglejlighed, der for andelshaver har været ubeboelig siden december 2024 på grund af fund af skimmelsvamp. Lejligheden er en 2. sal, der er lagt sammen opad, og det er på 3. sal, at problemet er. Vi har omtalt lejligheden i Nyhedsbreve og i beretningen sidste år. Det er en kompleks sag. Til at starte med, var det en forsikrings sag, fordi der i skunken blev fundet et utæt radiatorrør, der har lækkeret noget vand, som sandsynligvis har givet næring til skimmelsvamp. Forsikringen udførte en skimmelsanering af skunken og indbo samt betalte for genhusning af familien.

Da familien flyttede hjem, blev de dårlige og måtte flytte ud igen. Familien er i dag genhuset på foreningens regning, indtil de kan flytte tilbage. Forsikringen dækker ikke denne gang, da der ikke er fundet en "rygende pistol" i forbindelse med den nuværende skimmelsanering af lejligheden. Skimmelsaneringen varetages af erfarne håndværkere med test og kontrol af Teknologisk Institut.

Ved denne skimmelsanering er alle gulve inklusive lerindskud mv. på 3. sal fjernet. Alle vægge og lofter i lejligheden (ikke mod nabo) er også fjernet, så det er muligt at komme ind og undersøge taget under dampspærre og isolering nærmere.

Det har været nødvendigt at nedbryde denne lejlighed totalt - stykke for stykke, så vi kan blive klogere på, hvordan lejlighederne på 3. sal er konstrueret og for at se, om der er tale om en konstruktionsfejl. Der er heldigvis ikke fundet konstruktionsfejl og heller ikke overraskelser. Lejligheden er bygget op, som den er projekteret og godkendt. Men der er fund af gammel skimmelsvamp på undersiden af det gamle gulv på loftet, som lejlighederne på 3. sal er bygget oven på.

Denne sag har været i gang siden december 2024, og der har været mange teorier oppe og vende fra flere rådgivere og fra andelshaver selv. Vi vil på den ene side gerne være transparente om årsagen, hvis man kan finde den, og på den anden side, vil vi heller ikke skabe en ubegrundet utryghed for beboere på 3. sal. Der er desværre ikke tale om en eksakt videnskab, hvor man med 100 % sikkerhed kan finde en årsag. Lejlighederne på 3. sal har eksisteret i 20 år uden problemer af denne art.

På tidspunkt for etablering af lejlighederne på 3. sal var det normalt, at man byggede lejlighederne ovenpå det gamle gulv. Det nye gulv er opbygget med flere lag, herunder med et lag af cement og dampspærre.

En af teorierne går på, at små skimmelsvampeporer kan bevæge sig op igennem de forskellige lag i gulvet. En anden teori går på, at skimmelsvampesporer kan bevæge sig ud i skunken og ad den vej finde vej ind i beboelsen. Men vi må se, hvad rådgivere og eksperter kommer med af løsningsforslag og anbefalinger.

Jeg synes dog, at det er vigtigt at notere sig, at omfanget af skimmel på undersiden af de gamle gulvbrætter, der er fjernet fra lejligheden på 3. sal, efter entreprenørens udsagn er helt almindeligt, sammenlignet med den øvrige ældre boligmasse i København.

Det var en lang historie om skimmelsvamp, men både bestyrelsen og Michael har brugt enormt mange timer i det forløbne år på denne sag. Og det kommer vi også til i år.

Mindre projekter

Der er dog blevet tid til andre opgaver:

- Maling af kældergange (vægge og lofter) – i gang med Anneberghus
- Afrensning af belægning i gårdene og efterfølgende nano behandling
- Forsegling af asbest rundt om varmerør i kældrene (fremover hvert 2. år)
- Ny vaskekælder, Annebergvej 11
- Tagterrasser (utætte)

Og endelig vil vi nævne nogle af de kommende projekter, som vi er begyndt at kigge på.

Kommende projekter

Afrensning af gangarealer, det vil sige de små fliser, som skal have samme omgang som de store har fået. Igen er det Nanostone, der står for det.

Utætte kviste har været underlagt flere undersøgelser, og der har været flere forslag til, hvordan vi bedst griber problemet an. Hvordan og hvornår dette arbejde sættes i gang, har vi ikke et bud på i dag.

Velux ovenlysvinduer på 3. sal trænger til vedligeholdelse; vi undersøger om det kan betale sig at vedligeholde dem, eller udskifte dem med nye 3-lags vinduer som resten af ejendommen.

Strømpeforring af aftrækskanaler har desværre været på pause et stykke tid. Der er opstået tvivl om, hvorvidt den valgte strømpeforring lever op til gældende normer. Firmaet som udfører strømpeforringen, mener at det produkt de bruger, lever op til kravene, og det har de fremlagt dokumentation for. En rådgiver påpegede at han var i tvivl om hvorvidt den fremlagte dokumentation var god nok. Vi vil naturligvis sætte fart i strømpeforringen igen, når der kommer en afklaring.

Personalet

Brian Nielsen kunne den 1. januar 2026 fejre sit 25-års jubilæum i AST. Der blev holdt reception for Brian den 9. januar og først var der morgenmad på kontoret og efterfølgende reception. Mange andelshavere, håndværkere, leverandører og venner af huset kom forbi for at lykønske Brian. Også tidligere ejendomsinspektør Poul Rasmussen kom forbi. Brian var rigtig glad for, at så mange kom for at hilse på og sender sin tak til alle for en uforglemmelig dag.

Vinteren i år, var bidende kold og der var masser af sne i meget længere tid, end vi har været vant til. Personalet har været godt presset af snerydningen, der er foregået både om aftenen og i weekenden. Normalt skal al overarbejde afspadseres, men på grund af de mange ekstra arbejdstimer, har vi besluttet at udbetale en del af de ekstra timer, så der ikke kommer til at mangle mandskab i foråret.

Snemængderne gav også udfordringer til materiellet. Den lille traktor med kost kunne ikke komme igennem de store bunker sne. Vi var heldige at kunne leje en frontlæsser og en håndbetjent snerydder.

I uge 7, hvor sneen væltede ned, kom der to sygemeldinger. Michael måtte hyre eksternt mandskab fra "Grønne Hjem" til at hjælpe – den første dag med en frontlæsser, så nogle af parkeringspladserne kunne blive ryddet.

Vinterbekæmpelse skal foretages mellem kl. 7-22 (i weekend fra kl. 8). Der er primært fokus på at rydde fortove og veje. Vejene skal ryddes for ellers bliver, der ikke afhentet skrald. Dernæst ryddes gården og kældertrapper. Vi har en aftale med Aggersvoldhus og Solbjerg, om at rydde deres del af vejen, mod at de leverer vejsalt til AST.

Stor tak skal lyde herfra til personalet, for den store ekstra arbejdsindsats med sneen.

Desværre må jeg også meddele, at her lige inden generalforsamlingen har vi desværre været nødt til at stoppe samarbejdet med servicetekniker Nicklas. Jeg kan ikke komme nærmere ind på grunden til dette, men kan dog sige, at samarbejdet med de øvrige medarbejdere ikke fungerede.

Vi vil snarest muligt igangsætte ansættelse af en ny medarbejder.

Administration

Mia er i dag vores daglige administrator. Mia er et stort aktiv for foreningen, for Michael og for bestyrelsen. Med sin store indsigt og engagement yder Mia en værdifuld indsats. Den første time på hvert bestyrelsesmøde er afsat til sparring med Mia.

Af og til er der udfordringer med andelshavere, der forsøger at omgå foreningens regler for fremleje, fx ved ikke at meddele fremleje eller ved at benytte Airbnb. Airbnb er ikke tilladt i AST. Michael tjekker jævnligt via Airbnb om beboere tilbyder fremleje, og administrator har mulighed for at søge i folkeregistret, om der er tilmeldt andre personer på adressen.

Vi kan få besked fra kommunen, men som regel er det personalet eller andre beboere, der bemærker en anden trafik end normalt på adressen. Det, vi kan opleve med fremlejere, er, at de kan have en anden tilgang end andelshavere til overholdelse af Husordenen eller passe på vores fællesarealer. Det vil dog altid være andelshavers ansvar at fremlejer overholder Husorden og vedtægter.

Vi har i samråd med administrator ændret på betaling af fremleje. Hidtil har man skullet betale 15 % af boligafgiften; i dag er dette ændret til et engangsbetøb på 5.000 kr. pr. fremleje. Beløbet skal kunne dække de reelle omkostninger foreningen har med fremleje.

Afslutning

Jeg vil slutte af med at takke personalet, bestyrelsens medlemmer og administrator for deres store arbejdsindsats til gavn for foreningen.

Tak.

Beretningen blev herefter taget til efterretning uden yderligere spørgsmål.

Ad pkt. 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Revisor Torben Madsen gennemgik årsrapport 2025.

Foreningens drift har i perioden givet et negativt resultat før afdrag på kr. 7.829.374. Afdragene på foreningens prioritetslån udgjorde i 2025 kr. 2.978.396, hvorfor foreningen brugte 10.807.770 kr. af den likvide beholdning.

Foreningens aktiver udgjorde på statusdagen samlet kr. 758.644.092, hvoraf ejendommen udgjorde kr. 751.340.000 og indestående i bank kr. 6.727.858. Valuarvurderingen af ejendommen var dermed steget kr. 45.340.000, fra sidste års valuarvurdering.

Foreningen samlede gældsforpligtelser udgjorde kr. 48.052.902 på statusdagen, hvoraf langt den største post er prioritetsgæld på kr. 40.497.918 i foreningens realkreditselskab Realkredit Danmark.

Dette efterlader en egenkapital, som på statusdagen udgjorde kr. 710.543.394. Bestyrelsen foreslog at regulere hensættelse til kr. 47.900.000, heraf udgjorde 2.500.000 til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, resten til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, så den frie egenkapital udgør kr. 662.643.394

Bestyrelsen indstillede andelskronen, beregnet efter til regnskabet indhentet valuarvurdering, til kr. 18.009,6483 pr. kvadratmeter.

Dirigenten indstillede årsregnskabet for 2025 med en andelskrone på 18.009,6483 pr. kvadratmeter til afstemning og kunne ved håndsoprækning konstatere at årsregnskabet for 2025 blev **enstemmigt godkendt**.

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

Bestyrelsesmedlem Steen Thøgersen fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2026, som viste et positivt resultat for året på kr. 3.007.000 før afdrag, af forventet kr. 3.010.000. Da man ved den ekstraordinære generalforsamling i 2025 gennemførte en 4% stigning i boligafgift, foreslog bestyrelsen ikke en stigning i år. Bestyrelsen forventer dog en stigning til næste år, grundet fremtidige projekter.

Der er lagt 50k til advokat omk. Til at dække omkostninger i forbindelse med sagen om service hund.

Ad pkt. 5 Forslag

Forslag 1 – Vedtagelse af forslag om vedtægtsændring § 6 stk. 1.

Som ny § 6, stk. 1 indsættes:

”Andelshavernes andel af foreningens formue fastsættes forholdsmæssigt efter bruttoetagearealet (m²) for den lejlighed, som andelen vedrører, i forhold til foreningens samlede bruttoetageareal. Størrelsen af de enkelte bruttoetagearealer er fastlagt på grundlag af de ved foreningens stiftelse anførte arealer. For andel nr. 327 anvendes det bruttoetageareal (m²), der blev fastlagt ved den første opmåling af lejligheden efter foreningens stiftelse.”

Dirigenten forklarede baggrunden for forslaget.

En andelshaver spurgte ind til præcisering af 3. sals lejlighederne, og at de manglede i det fremsendte forslag. Dirigenten og bestyrelsen var enig i betragtningen, og trak derfor forslaget tilbage, så det kunne tilrettes og fremsættes på næste generalforsamling.

Forslag 2 – Vedtagelse af forslag om sletning af vedtægt §6 stk. 4. i sin helhed

Sletning af § 6, stk. 4 som har nedenstående ordlyd:

”For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.”

Dirigenten forklarede baggrunden for forslaget.

Dirigenten bragte forslaget til afstemning og kunne konstatere ved håndsoprækning, at vedtægtsændringen var **midlertidigt vedtaget, idet der var enstemmighed blandt de fremmødte.**

Forslag 3 – Forslag om sammenlægning af to andelslejligheder – handicap

Forslag om sammenlægning af to andelslejligheder - handicap:

”Hanne ansøger hermed om generalforsamlingens godkendelse af sammenlægning af hendes to andelslejligheder beliggende Aggersvoldvej 6, 1. og Sandbygårdvej 35, 1. th., 2700 Brønshøj, i henhold til lov om boligforhold samt foreningens vedtægter §§ 3.15 og 3.16.”

Forslagsstiller motiverede forslaget yderligere på generalforsamlingen

Dirigenten bragte forslaget til skriftlig afstemning og kunne konstatere at 114 stemte for 13 stemte imod og 6 stemte blank. **Dermed var forslaget vedtaget.**

Forslag 4 – Venteliste

Forslag om ændring i §13 i vores vedtægter, omhandlende overdragelse (salg) af lejlighed. Nærmere bestemt § 13.2:

Forslagsstiller forklarede baggrunden for forslaget på generalforsamlingen, hvilket gav anledning til yderligere bemærkninger fra medlemmerne, som henholdsvis forlagsstiller og dirigenten besvarede.

Dirigenten oplyste, at forslaget var en indskrænkning af medlemmernes velerhververettighed, da der var tale om en forringelse af deres nuværende rettighed, som er fri indstillingsret, hvis man ændrede på rækkefølgen i §13. Hvilket betød, at hvis man stemte nej eller ikke deltog på generalforsamlingen, var man ikke underlagt forslaget selvom det blev vedtaget. Det var kun dem som stemte JA og fremtidige andelshavere, der var underlagt ændringen.

Flere andelshavere mente, at det var indskrænkning af deres ret, og at en venteliste ville gøre salgsprocessen langsommere.

Der blev gjort opmærksom på, at der allerede var ventelister i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at der sker meget få salg via disse.

Dirigenten gjorde opmærksom på at fordi andelshavere havde forladt forsamlingen, blev forslaget besluttet på baggrund af de samlede indtalte stemmer.

Dirigenten bragte forslaget til skriftlig afstemning og kunne konstatere at 11 stemte for 116 stemte imod og 6 stemte blank. **Dermed var forslaget forkastet.**

Forslag 5 – Nye havemøbler til Torbenfeldthus

Renovering af gård i Torbenfeldthus:

”Haveudvalget i Torbenfeldthus fremsætter ønske om at opgradere gårdens fællesarealer herunder indkøb af nye havemøbler og lyskæder. Der ønskes flere hyggelige opholdszoner, hvor beboerne kan opholde sig og nyde sommerhalvåret”

Haveudvalget forklarede baggrund for forslaget.

Flere andelshavere gav udtryk for at dette kunne være rart, at det blev gjort i alle gårde i AST i stedet for kun den enkelte. En andelshaver foreslog at de forskellige haveudvalg kunne gå i dialog med bestyrelsen om at få økonomi til dette.

Bestyrelsen bemærkede at vedligeholdelse af bænke er andelshaverne og ikke personalet ansvar

Dirigenten gjorde opmærksom på at fordi andelshavere havde forladt forsamlingen, blev forslaget besluttet på baggrund af de samlede indtalte stemmer.

Dirigenten bragte forslaget til afstemning og kunne konstatere ved håndsoprækning, at der var 53 stemte imod, 14 stemte blankt og 29 stemte for. **Dermed var forslaget ikke vedtaget.**

Ad pkt. 6 Valg

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Steen Vitoft, Peter Krogh og Brian Lykkegaard. Steen Vitoft, Peter Krogh og Brian Lykkegaard ønskede alle genvalg. Dirigenten adspurgte forsamlingen om, der var andre der ønskede at stille op til bestyrelsen, men da ingen tilkendegav dette, blev alle 3 genvalgt med applaus.

På valg som suppleant var Jan Thomsen, der ikke ønskede at genopstille. Formanden takkede for Jans arbejde som suppleant i bestyrelsen. Jan fortalte om sin spændende tid som suppleant og gav tak til bestyrelsen for deres arbejde for foreningen og et godt samarbejde.

Jan blev takket med blomster for hans tid som suppleant.

Jens Christian Skyum ønskede at opstille som suppleant, og blev dermed valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsens sammensætning var herefter:

Formand

Peter Hallberg på valg i 2027

Bestyrelsesmedlemmer

Thomas Haugaard på valg i 2027

Steen Vitoft på valg i 2028

Peter Krogh på valg i 2028

Steen Thøgersen på valg i 2027
Stig Sande Kjær på valg i 2027
Brian Høvisch Lykkegaard på valg i 2028

Suppleant

Jens Christian Skyum på valg i 2027

Ad pkt. 7 Valg af administrator

Som administrator genvalgte ØENS Ejendomsadministration med applaus.

Ad pkt. 8 Valg af revisor

Som revisor genvalgte M2&Co med applaus.

Ad pkt. 9 Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Bestyrelsens forslag at fastholde honorar på i alt kr. 122.000

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, således at dette års honorar ansættes til kr. 122.000 til deling mellem bestyrelsen.

Ad pkt. 10 Eventuelt

- En andelshaver opfordrede bestyrelsen til fremadrettet ikke at lægge generalforsamlingen op ad helligdage. Bestyrelsen ville tage dette til efterretning.
- En andelshaver gjorde opmærksom på, at der var manglende vandtryk på 3. sal på Næsbyholmvej 15, og bestyrelsen oplyste, at de ville se på sagen.

Kl. 21.16 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Nærværende referat underskrives med MitID– se vedlagte underskriftsside.

List of Signatures, page 1/1

Mia Picard

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Mia Picard

Rolle: Dirigent

ID: cbd5e8cf-08c6-43d1-aff0-8c7185e1e567

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-05 12:17

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: aa194ba0-9658-43e6-b980-e27d780400b5