

R E F E R A T

af

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

År 2016, den 5. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrerhjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 436 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 136 andelshavere (heraf 23 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: Peter Hedegaard, Hanne Kirstein og Lars Nilsson.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning

Peter Hallberg aflagde følgende:

Årsberetning:

Generelt

Med nogle års mellemrum får vi udarbejdet en **rapport over ejendommenes tilstand**. Her får vi et godt overblik over fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Heldigvis afslørede den nye rapport fra 2015 ikke overraskelser. Dette betyder, at vi kan fortsætte med de planer, vi har lagt for den løbende vedligeholdelse og renovering af ejendommene.

Foreningens økonomi har det godt. Vi sørger for, at vedligeholdelse og økonomi følges ad. At vi ikke sætter gang i mere renovering, end vores økonomi kan bære nu - og i fremtiden. Jeg

er stolt over, at vi igen i år kan præsentere generalforsamlingen for en sund forening med en sund økonomi.

2015 har været et år med mange udfordringer, som jeg synes, at foreningens personale, administrator og bestyrelsen har løst tilfredsstillende og det er mit indtryk, at de fleste beboere har det på samme måde.

Efter at cykelbanerne på Annebergvej er etableret har bilejere fundet andre steder at parkere. Vi har fået flere henvendelser fra beboere med forslag om at male **parkeringsbåse** på f.eks. Sandbygårdvej. Det er dog vores vurdering, at parkeringsbåse ikke vil skaffe flere p-pladser, fordi p-båse skal have en fast længde på ca. 5 meter, mens mange mindre biler kun er 3-4 meter lange, hvorfor dette vil give meget spildplads. Vi vil dog gerne opfordre beboere til en mere betænksom parkering.

Vi oplevede i 2015, at det pludselig var svært at få tilstrækkelig varme i nogle lejligheder. Det viste sig, at **HOFOR** havde sænket fremløbstemperaturen på fjernvarmen med 10 grader. Dette bevirkede, at vi ikke kunne levere varme til de yderste strenge. Vi har derfor været nødt til at udskifte 3 motorventiler i varmecentralerne.

Renovering og vedligeholdelse 2015

I 2015 blev vi færdige med at **rense aftrækskanaler** i de tre ejendomme for denne gang. Aftrækskanalerne tjener det formål, at sørge for en konstant udluftning igennem lejligheden – et konstant træk.

Det er sundt for indeklimaet i lejligheden og det er sundt for ejendommen, at fugten kommer ud, så risikoen for skimmelsvamp minimeres. Mange aftrækskanaler er desværre dækket til - og det har ikke været muligt at rense 29 % af dem. Og det er efter min mening - ikke godt nok.

Vi skal blive bedre til at give adgang for håndværkerne, så de igangsatte vedligeholdelsesarbejder kan udføres. Det er både frustrerende og dyrt, når håndværkerne går forgæves og skal sendes ud igen og igen.

Vi er påbegyndt en ny runde med **maling af vinduer** med start i Sandbygård, i 2016 maler vi Torbenfeldthus og i 2017 kommer turen til Anneberghus. I denne forbindelse er det blevet opdaget, at nogle vindueslister på 3. sal var rådne, og er blevet udskiftet.

Etableringen af **omfangsdræn** på gårdsiden af Aggersvoldvej i Sandbygård har været en succes. Efter nogle kraftige regnskyl kunne vi dog se, at det ikke er tilstrækkeligt kun at etablere omfangsdræn på gårdsiden for at sikre, at kældrene bliver tørre.

Endelig har vi igangsat en større genopretning af **indgangspartierne**. I 2015 er alle trappesten blevet renoveret, hvor metalristen er fjernet og erstattet af en rilleflise foran døren. Renoveringen vil fortsætte i år med epoxybehandling af trappesten samt istandsættelse og maling af murværket indenfor. Den udvendige renovering af indgangspartier vil afvente etablering af nyt dørtelefonanlæg, hvilket vi regner med bliver i 2017.

Vi har købt en **ny traktor**, da det efterhånden var blevet meget dyrt, at holde den gamle kørende. I 2015 har den næsten stået mere på værksted end været i drift.

Bestyrelsen har efter flere års godt samarbejde med A4 Arkitekter besluttet, at skifte rådgiver til ingeniørfirmaet **Wissenberg A/S**. Begrundelsen for at skifte rådgiver er, at vor faste kontaktperson hos A4, Søren Larsen, er udtrådt af firmaet og blevet selvstændig. Da vi løbende har mange projekter i AST, vil en selvstændig rådgiver have svært ved at løfte opgaverne.

Det har derfor været et godt tidspunkt, at finde et nyt og lidt større rådgivende ingeniørfirma til at varetage foreningens interesser fremover. Bestyrelsen og Wissenberg er allerede godt i gang med at planlægge projekterne for i år og de kommende år. Vi ser frem til et godt samarbejde med Wissenberg.

Personalet og bestyrelsen

Personalet startede i 2014 et **teamudviklingsforløb** med to eksterne konsulenter. Dette forløb er fortsat indtil august 2015. Herefter har det været op til personalet selv at følge op på de værktøjer, de har fået. De skal hele tiden udvikle sig og blive bedre til at møde nye arbejdsmæssige krav i en forening og i et samfund i stadig udvikling.

Det er vigtigt, at alle beboere kender og accepterer den daglige **arbejdsfordeling** mellem de ansatte. Alle arbejdsopgaver skal koordineres af Michael for at vi får mest værdi for pengene.

Det er ikke muligt - eller for den sag ønskeligt - for bestyrelsen hele tiden at skulle kontrollere personalet. Forholdet mellem bestyrelse og personale bygger på en stor grad af tillid og frihed under ansvar. Vi har tiltro til personalet og til at de udfører de mange daglige opgaver i henhold til de **arbejdsbeskrivelser**, vi er blevet enige om. Michael er bestyrelsens forlængede arm, og vi er glade for, at Michael kan løfte denne opgave.

Bestyrelsen har udarbejdet en **forretningsorden**, der indeholder et sæt spilleregler for sobert bestyrelsesarbejde samt for ønsket handlemåde og adfærd overfor beboere, personalet og hinanden. Forretningsordenen er et udtryk for, hvordan bestyrelsen for AST agerer i dag og hvordan, vi ønsker, at fremtidige bestyrelser i AST agerer. Forretningsordenen kan ses på hjemmesiden og omhandler bl.a. bestyrelsens beføjelser, afholdelse af bestyrelsesmøder, tavshedspligt, inhabilitet og alkoholpolitik.

I de sidste par år har **vedtægterne** været til et ekstra stort serviceeftersyn hos administrator, advokat Ole Fischer, da vedtægterne er fra foreningens stiftelse i 1967.

Normalt, når der er tale om vedtægtsændringer, vil disse skulle behandles hver § for sig. Men vi ændrer ikke vedtægterne - vi fornyer sprogbruget og gør vedtægterne sammenlignelige med ABF's standardvedtægter. Vi foreslår, at vedtægterne godkendes samlet under ét - dette håber jeg, at generalforsamlingen har forståelse for.

Den 19. april 2017 fylder AST 50 år. Og det skal naturligvis fejres - måske med en **sommerfest** i 2017. Såfremt der er beboere, der kunne tænke sig at deltage i et festudvalg, må de meget gerne melde sig på ejendomskontoret.

Vedligeholdelse og reovering i 2016

Inden udgangen af 2016 skal vi have monteret **målere på varmt vand og radiatorer** i alle lejligheder. Vi har i mange år kunnet udskyde installation af målere, men dette er ikke længe mere en mulighed pga. en ny bekendtgørelse. Vi planlægger, at de nye målere bliver udført i et online system, så beboere og bestyrelsen løbende via computer kan følge forbruget. Målerne bliver installeret inden næste varmesæson i efteråret.

Der er ikke noget lovkrav om **målere på det kolde vand** og vi overvejer stadig fordele og ulemper, f.eks. om udgiften til installation, drift og målerregnskab kan opvejes af besparelse på et mindre forbrug af koldt vand. Udover det kolde vand i lejligheder - er der også mange koldt vandshaner rundt om i gårdene og i vaskekældre. Endelig må vi også forholde os til miljøet. Så inden vi beslutter os, skal vi have afklaret, hvordan vi håndterer disse forhold.

Udskiftning af klokker og etablering af omfangsdræn forventer vi fortsætter indtil 2020 til en samlet udgift på ca. 21. mio.kr. For at få det bedste resultat med etablering af omfangsdræn, viser vores erfaring, at det skal etableres både indvendigt på gårdsiden og udvendigt på gadesiden. I forlængelse heraf udskiftes alle de utætte klokker.

Det er heldigvis muligt at strække reovering af klokker og omfangsdræn over nogle år, så vi ikke behøver at optage et lån på 21 mio. kr., men kan tage noget af udgiften over driften.

Udskiftning af låse og dørtelefoner og herunder installation af fiber kan derimod ikke strække sig over flere år. De skal udskiftes på samme tid. Prisen kender vi ikke i dag, men vi har fået et overslag på ca. 9 mio.kr. Dette beløb ligger ud over, hvad vi kan betale over driften på et enkelt år, så denne udgift er vi nødt til at lånefinansiere.

Muligheden for optagelse af **kreditforeningslån** er meget gunstige i dag, mens vi ikke aner, hvordan lånevilkårene vil udvikle sig fremadrettet. Det giver derfor god mening, at samle finansieringen af omfangsdræn, kloakker og låseprojekt under ét, selv om vi ikke skal bruge hele beløbet på én gang.

Af øvrige lidt større udgifter i år, kan nævnes **hoveddøre** til lejlighederne. Generalforsamlingen besluttede i 2015, at alle hoveddøre til lejligheder skulle gennemgås med henblik på at tætte de døre, der er utætte eller på anden vis trænger til vedligeholdelse. For de beboere, der ønsker en mere sikker dør til lejligheden end den nuværende, vil vi i 2016 undersøge, hvad der er mulighed for. Der vil i givet fald blive tale om en form for egenbetaling.

Foreningens **gadedøre** trænger også til en kærlig omgang. Den præcise timing på reovering af gadedøre kender vi ikke, da det bliver udført i forbindelse med låseprojektet, der forventeligt strækker sig ind i 2017.

På generalforsamlingen sidste år foreslog vi opsætning af en **pergola** i Torbenfeldthus, men der var beboere, der ikke syntes den var særlig pæn. Vi har fået arkitekt Andreas Bruun til at komme med et nyt forslag, som bestyrelsen har godkendt. Vi forventer derfor, at beboerne i år vil kunne opleve en overdækket pergola i Torbenfeldthus.

Alt i alt har vi i 2016 planlagt genopretning og vedligehold for 16,8 mio.kr. inklusiv låseprojektet.

Planlagte bygningsarbejder (1.000 kr.)	2016	2017	2018	2019	2020
Varmemålere	450	0	0	0	0
Faldstammer, kloak og dræn	2.654	3.381	5.509	6.390	4.263
Låseprojekt og ulovligt el i kælderne	9.382	75	75	0	0
Døre, vinduer, porte	2.075	1.400	0	0	0
Indgangspartier mv.	854	765	265	0	130
Pergola i Torbenfeldthus og cykelparkering	495	240	300	100	100
Veje og belægninger	43	43	43	43	43
Rådgivning, indretning af kontor mv.	317	100	100	100	100
Almindelig driftsopgaver	500	500	500	500	500
I alt	16.770	6.504	6.792	7.133	5.136

Fremtiden

I 2016 afslutter vi etableringen af **omfangsdræn** på Aggersvoldvej både på gade- og gårdsiden. Da kloakkerne allerede er skiftet her, bliver vi i 2016 helt færdige med at fugtsikre på Aggersvoldvej, hvor beboerne har været særlig hårdt ramt af vand i kælderen.

Det er planen, at hele AST frem mod 2020 bliver bedre rustet mod fremtidens skybrud, oversvømmelser og generelt højere vandstand, når vi har etableret omfangsdræn og udskiftet kloakker.

Vi håber også, at det snart er slut med alt bøvet med **låse**, der ikke virker og de tusindvis af nøgler, der er i omløb, samt at vi fremover har mere kontrol med, hvem vi lukker ind i opgangen. Jeg tror også, at der er mange, der glæder sig til hurtigere internet.

En projektgruppe i bestyrelsen har de sidste 2-3 år undersøgt markedet for traditionelle låse med nøgler, elektronisk adgangskontrol, dørtelefoner, video, fiber og bolignet. Man kan vælge mellem mange forskellige systemer og der er mange måder at kombinere disse på. Udviklingen indenfor elektroniske systemer går hurtigt og på et eller andet tidspunkt, må man træffe et valg.

Bestyrelsen har sammensat, hvad vi mener, er den bedste kombination, hvor vi får de bedste funktionaliteter. Vi går efter kvalitetsprodukter men har ikke lagt os fast på bestemte mærker.

Til de beboere, der ønsker sig en **altan**, kan jeg informere om, at der nu er 8 på venteliste for altaner. Vi vil derfor efter generalforsamlingen rundsende information om muligheden for at købe en altan. Vi går sammen med Solbjerg, så vi har bedre mulighed for at komme op på et tilstrækkeligt antal. Etablering af altan sker for egen regning og skal betales forud. Vi kender ikke prisen i dag, men sidste gang lå den på ca. 110.000 kr.

Jeg vil gerne slutte af med at takke alle de beboere, der har gjort en indsats for boligforeningen i 2015, samt rette en stor tak til personalet og bestyrelsen samt til administrator Ole Fischer og revisor Torben Madsen for et godt samarbejde.

Til Formandens beretning var der alene følgende bemærkning:

Kim Schilling: Takkede bestyrelsen for arbejdet i det forgangne år. Kim Schilling havde følgende bemærkninger/spørgsmål:

- Kim Schilling, undrer sig over, at det ikke fremgår af vedligeholdelsesrapporten, at låsesystem er slidt og der bør gøres noget.
- Kim Schilling oplyste, det måske var en ide at søge Københavns Kommune om at få etableret el-ladepladser til biler, kommunen sponsorerer sådan udgift.
- Kim Schilling oplyste, at der i bekendtgørelse omkring målere er indført en undtagelsesparagraf omkring rentabilitet. Kim Schilling ønskede oplyst, hvorvidt bestyrelsen har undersøgt herom.
- Kim Schilling mener, der er prisusikkerhed omkring låseprojekt, der i referater spænder fra kr. 2.000,00 – 2.500,00 og i prisoverslag kr. 7.000,00 pr. lejlighed. Af referater fra bestyrelsesmøder fremgår først i slut 2013, at der er store udgifter til låsesmed. Kim Schilling har formodning om, efter at have gennemlæst "gamle" referater, at der er truffet hurtige beslutninger om både låse- og fiberprojekt.
- Kim Schilling spurgte til, om bestyrelsen har kigget på mulighed for altan mod vej. Kim Schilling oplyste, at han er bekendt med, at flere og flere får altan mod vejen samt at kommunen har lempet kravene for opførelse af altaner.

Peter Hallberg: Oplyste, at bestyrelsen har undersøgt, hvorvidt det er rentabelt med opsætning af målere. Bestyrelsen har lavet beregning, der udviser, at ved vandbesparelse på 6,22 % vil det være rentabelt at opsætte målere. En henvendelse til naboejendommen Solbjerg har vist sig, at der kan spares mellem 10 – 20%.

Ole Fischer: Oplyste, at der er tinglyst deklaration på AST's ejendomme om facadecensur mod gaden. Ole Fischer oplyste, at man ikke må forvente, kommunen giver tilladelse til altaner mod gade p.g.a. den tinglyste deklaration.

Dirigenten, konstaterede herefter formandens beretning som tiltrådt af generalforsamlingen.

2. Forelæggelse og godkendelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2015 med balance pr. 31/12 2015 herunder forelæggelse og godkendelse af note om andelsværdi; forelæggelse af likviditetsbudget for 2016 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.

Torben Madsen gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2015: kr. 1.614.068,00

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 794.304,00 (renteudgift).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2015 nom. kr. 26.230.726,00 imod ultimo 2014 kr. 27.192.882,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2014 kr. 456.480.114,00 til ultimo 2015 kr. 458.214.182,00 inkl. foreslået overført årsoverskud 2014 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2015 kr. 5.068.208,00.

Andelskrone værdi udgør pr. 31/12 2015: pr. m² (ifølge runddelt regnskab kr. 11.464,16) Men: som vedtaget under punkt 3.1.c nedenfor kr. 11.682,36.

Peter Hallberg: havde under formandens beretning allerede gennemgået det regnskab vedhæftede **likviditetsbudget for 2016**, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme i alt kr. 16.770.000,00 herfor.

Løbende drift i 2016: indeholdt i budgettet med kr. 2.472.500,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2016 indeholdt i budgettet med kr. 500.000,00

Flere beløbsposter i regnskab blev kommenteret.

Til regnskabet var der følgende spørgsmål:

Preben Christensen: Oplyste, at den foreslåede andelsværdi er på samme niveau som før gennemførelse af tagprojekt i 2008, hvilket andelshaver er uforstående overfor idet generalforsamlingen på daværende tidspunkt blev lovet en værdistigning. Preben Christensen opfordrede til, at foreningen får AST's ejendomme vurderet af valuar p.g.a. manglende vurdering fra det offentlige gennem flere år. Preben Christensen oplyste, at han har kendskab til andre foreninger, der benytter valuarvurdering, hvor andelsværdien er steget med 30-40 % i perioden fra 2008.

Ole Fischer: Forklarede forskellen på en offentlig- og en valuarvurdering, herunder, at den offentlige vurdering er stabil, men har været uændret i de seneste 3 år p.g.a. manglende vurdering. Ny offentlig vurdering kommer formentlig i 2019. En valuarvurdering, der skal udføres hver 1½ år er ustabil og påvirkelig af rente- og kursudsving samt at der ikke er stor respekt omkring valuarvurderinger, der kan være meget forskellige efter valg af valuar. Ole Fischer oplyste, at det er generalforsamlingens beslutning, om man vælger at benytte valuarvurdering.

Preben Christensen: mener, at der grundet den manglende nye offentlige vurdering bør ske valuarvurdering af ejendommen. Peter Christensen mener, det er bestyrelsens pligt altid, at søge den højeste værdi af ejendommen.

Peter Hallberg: Oplyste, at bestyrelsen mener det er vigtigt, at fastholde stabilt niveau for andelskronen. Andele i foreningen er de seneste år solgt med afslag, kun det seneste år er andelene solgt til maksimumpris. Peter Hallberg oplyste, ligesom administrator, at det er generalforsamlingens beslutning hvilket vurderingsprincip der ønskes anvendt. Peter Hallberg fandt, at andelshaver forud burde have stillet forslag til generalforsamlingen om ændring af vurderingsprincip.

Ole Fischer: Oplyste, at andelshaver kan stille direkte forslag til ændring af vurderingsprincip, da værdinote indgår som del af godkendelse af regnskab.

Preben Christensen: Stillede herefter forslag om anvendelse af vurderingsprincip.

Søren Larsen: Ønskede oplyst prisen for en valuarvurdering.

Ole Fischer: Oplyste, at prisen afhænger af størrelse af forening. Ole Fischer anslår udgift for 1. gangs valuarvurdering til min. 60 – 70.000,00 kr. , og efterfølgende vurderinger kr. 30 – 40.000,00.

Peter Hedegaard: Ønskede oplyst, hvorfor andelskroneværdien falder, når ejendommen er vurderet uændret i forhold til 2014 årsrapporten.

Torben Madsen: Oplyste hertil, at andelskroneværdien er faldet p.g.a. der er foreslået hensat 10 mio. kr. til udførelse af vedligeholdelsesarbejder.

Ole Fischer: Oplyste, at tagprojektet har betalt nyt tag i foreningen. Såfremt kun tagudskriftning var udført på daværende tidspunkt ville andelskroneværdien have været lavere.

Gitte Olesen: Undrede sig, over fald i andelsværdi set i forhold til boligafgiftsforhøjelse pr. 1/7 2015. Gitte Olesen opfordrede til, at egenkapitalen forøges samt at arbejder i foreningen drosles ned, så andelsværdi kan forblive stabil og boligafgiftsforhøjelse undgås.

Peter Hallberg: Oplyste, at boligafgiften ikke er steget gennem 10 år grundet overskud ved salg af tagboligerne.

Søren Larsen: Ønskede oplyst, om hensættelse i regnskab på kr. 10 mio. omfatter låseprojekt, samt i givet fald om andelskroneværdi kan fastholdes hvis der stemmes nej til låseprojektet.

Peter Hallberg: Peter Hallberg oplyste, at såfremt låseprojekt ikke gennemføres skal andet "system" findes, p.g.a. låsenes dårlige stand, så besparelsen bliver ikke 10 mio. kr. ved at stemme nej til bestyrelsesforslag om nyt låsesystem.

Camilla Madsen: Opfordrede til, at forslag om valuarvurdering udskydes til næste generalforsamling.

Ole Fischer: Opfordrede herefter til, at regnskab godkendes med undtagelse af værdinote om andelsværdi, der tages stilling til efter behandling af bestyrelsens forslag om låseprojekt.

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

3.1. Forslag fra bestyrelsen.

a) Fornyelse af AST's vedtægter

Ole Fischer: Oplyste, at forslaget er stillet for, at gøre vedtægterne mere tidsvarende mere i retning af ABF-standardvedtægter. Ole Fischer uddybede flere paragraffer, herunder ændring omkring forældrekøb i lige op- og nedstigende linje.

Tune Øst Jacobsen: Mener, der er en del indskrænkninger i vedtægterne, bl.a. § 7 stk. 1 omkring erhverv. Tune Øst Jacobsen mente, vedtægterne giver flere forpligtelser og indskrænkning af rettigheder. Bestyrelsen vil have kontrol med forandringer i boligen men ikke ansvar herfor. I § 22.4 mente Tune Øst Jacobsen der er "skævvridning" af magt i bestyrelsens favør. § 16 ad ankeret i nuværende vedtægt er "forsvundet", Tune Øst Jacobsen mente hermed, at bestyrelsen bliver højeste myndighed og ikke generalforsamlingen. Tune

Øst Jacobsen mente, andelshaverne stilles ringere.

Ole Fischer: Oplyste hertil, at ankeret er udgået fordi uenighed om misligholdelse nu om dage afgøres ved domstolene. Omkring anvendelse af bolig, oplyste Ole Fischer, at der ingen ændring er i forslag til ny vedtægt, andelslejligheden skal benyttes til bolig. Omkring byggeforandringer oplyste Ole Fischer, at der skal søges om byggeforandringer hos bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke ansvar for udført arbejde. Byggesagkyndig skal vurdere om arbejdet er udført korrekt. Ansvarlig for udført arbejde er andelshaver/dennes håndværker. Ole Fischer, oplyste, at enhver andelshaver altid kan blive hørt ved at stille forslag til generalforsamlingen.

Knud Elniff: Ønsker, at der på AST's kontor er opbevaret en mappe pr. andel, hvor dokumentation for byggearbejder opbevares.

Ole Fischer Oplyste hertil, at punktet ikke har noget med foreningens vedtægter at gøre.

Sevaldsen: Ønskede punkt omkring tilbagehold ad mangler ved salg uddybet.

Uffe Duva: Oplyste hertil, at AST oplever, at tilbagehold for mangler jfr. vurderingsrapport i forbindelse med salg af og til henstår i op til 5 år uden der sker noget. I ændring af vedtægterne vil beløbene tilgå foreningen, hvis mangler ikke er udbedret indenfor 12 måneder.

Søren Larsen: Oplyste, at han syntes 12 måneders tilbagehold er meget lang tid.

Uffe Duva: Oplyste, at det må være i sælgers interesse, at mangler udbedres inden fraflytning således at beløbet kan udbetales. Uffe Duva oplyste, at tilbagehold sker for, at sikre, at foreningen forbliver i forsvarlig god stand.

Steffen Rojahn: Havde spørgsmål til § 14, som han mener er forringet i forhold til nuværende vedtægter.

Ole Fischer: Oplyste hertil, at eneste nyt i paragraffen er formuleringen. Prisfastsættelse er uændret og opgørelse sker i.h.t. lovtekst i andelsboligloven.

Anne Olsen: Havde spørgsmål til § 8 stk. 2

Ole Fischer: Oplyste, at boligafgift og andelsværdi opgøres i forhold til m². Der er ingen ændring kun teksten er ny.

Søren Larsen: Syntes ikke argumentet for, at gøre sproget nutidigt i vedtægterne er lykkedes og stillede samtidig spørgsmål til, hvorfor man skal følge "moden".

Helle Riber: Ønskede § 9 uddybet ad ansvar omkring vedligeholdelse af kælderrum.

Peter Hallberg: Oplyste, at vedligeholdelse af kælderrum, bortset fra indvendige kælderrumsarealer (tidligere butikslokaler), sker for foreningens regning.

skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

99 ja
32 nej
2 blanke

Forslaget var dermed foreløbig vedtaget. (For endelig vedtagelse skal samme forslag stilles og vedtages med kvalificeret flertal på en kommende generalforsamling)

- b) 1. Bestyrelsen foreslår låseprojekt (dørtelefonlæg, adgangskontrolanlæg og bolignet) og som forudsætning herfor:**
- 2. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at optage 20 årigt realkreditlån med fast rente på nom. kr. 17.000.000,00 som obligationslån eller kontantlån uden afdragsfrihed i en del af låneperiode – låneprovenu anvendes således:**
- kr. 9.300.000,00 til låseprojekt
og
kr. 7.700.000,00 til delbetaling af omfangsdræn og kloakker i 2016-2020
(restbetaling sker via likvid beholdning)**
- og**
- 3. Bestyrelsen foreslår forhøjelse af gældende boligafgift med 5 % pr. 1/7 2016, og med yderligere 5 % af senest gældende boligafgift pr. 1/7 2017
(ad b 1-3: afstemning sker samlet for mulig vedtagelse)**

Uffe Duva: Oplyste, at låsesystemet er slidt. Flere steder kan låse ikke åbnes og der anvendes årligt kr. 40.000,00 – 50.000,00 på servicering af låse. Låsesystem skal skiftes inden for nær fremtid.

- Bestyrelsen har set på elektronisk nøglesystem (briksystem), nøgler kan elektronisk ændres/slette og kræver mindre vedligehold.
- der er tale om elektronisk system med standard over middel
- dørtelefonlægget er slidt og skal på sigt udskiftes. Der er mange muligheder: Anlæg som nuværende og anlæg med video. Bestyrelsen har kigget på anlæg med videoovervågning.
- Der skal lægges kabler i ejendommen ved installering af dørtelefonlæg. Bestyrelsen foreslår derfor, at der samtidig indlægges fiber. Fiber er fremtidssikret løsning med besparelsesmulighed for andelshaver på (hurtigt) internet og kabel-tv.

Kim Schilling: Oplyste, at han af foreningens regnskaber har konkluderet, at udgifter til låsesmed i 2015 med kr. 40.000,00 er reduceret fra 4% -1,82%, Kim Schilling mener ikke, udgiften er væsentlig og låsecylinder er udskiftet i "nullerne".

Kim Schilling stillede spørgsmål ved, hvor mange der er interesseret i fiber. Mange andelshavere har måske løsning gennem arbejdsgiver og er fiber fremtidens løsning? Kim Schilling mener, fremtidens løsning er trådløs. Kim Schilling ønskede oplyst, om bestyrelsen har forhandlet priser med YouSee?

Med hensyn til videoovervågning mener Kim Schilling, at der skal ske adfærdsændring så kun folk, der skal have adgang til ejendommen lukkes ind. Med hensyn til mange nøgler i omløb men Kim Schilling, at praksis for udlevering af nøgler på ejendomskontoret skal indskærpes.

Uffe Duva: Medgav at vedligeholdelsesudgift til låsesmed er faldet, men personalet bruger meget tid på vedligeholdelse, ellers ville udgifterne være større. System vedligeholdes ikke i samme grad som tidligere, idet der bør ske udskiftning, derfor ses et fald. Uffe Duva oplyste, at bestyrelsen ikke har sammenlignet priser med YouSee og ej heller indhentet priser fra andre leverandører.

Kim Schilling: Stillede spørgsmål til, hvorfor slidt låsesystem og meget tidsforbrug fra medarbejdernes side ikke er påført i bestyrelsesmødereferater siden generalforsamlingen i 2013?

Peter Hallberg: Oplyste, at den daglige vedligeholdelse ikke nødvendigvis behandles på bestyrelsesmøder. Ejendomsinspektør Michael Olsen tager sig af den daglige drift af ejendommen.

Andelshaver: Spurgte til, om bestyrelsen har overvejet at placere postkasser udenfor. Der ved behøver man kun at lukke dem ind, man ønsker.

Uffe Duva: Oplyste, at låsesystem ikke længere kan vedligeholdes inden for en kort årrække. Bestyrelsen har ikke arbejdet med ideen om placering af postkasser udenfor. Bestyrelsen mener, videoovervågning har præventiv effekt.

Per Jensen, fra Wissenberg A/S: Oplyste (som byggerådgiver for AST), at det giver mere tryghed med videoovervågning og nøglebriksystem. Per Jensen orienterede om dørtelefon-anlæg med videoovervågning og nøglebriksystem samt funktionaliteten heraf. Per Jensen oplyste, at fiber p.t. er hurtigste løsning. Per Jensen orienterede omkring fiberløsningen.

Andelshaver: Ønskede oplyst, hvorfor der er etableret låse på kælderdøre.

Peter Hallberg: Oplyste, at der i sin tid blev etableret låse på kælderdøre, da der førhen forsvandt cykler fra kælderne.

Peter Hedegaard: anbefalede, at udskiftning af låsesystem udskydes et par år, nuværende system er kun ca. 10 år gammelt, hvis nøgle eller cylinder ikke virker, kan det udskiftes. Skepsis ved at andelsværdi skal falde.

Hanne Kirstein: Ønskede oplyst, om der er lavet overslag på låsesystem med video ctr. med samtaleanlæg?

Tune Øst Jacobsen: Havde spørgsmål til funktionaliteten af briksystem og spurgte samtidig til om bestyrelse har erfaring fra Solbjerg om systemets funktionalitet.

Uffe Duva: Oplyste, at Michael Olsen har været i kontakt med Solbjerg omkring foreningens briksystem. Solbjerg oplyser, at foreningens briksystem ikke fungerer optimalt. AST har indhentet tilbud på andet system end Solbjergs.

Per Jensen, Wissenberg: Orienterede om, hvordan adgangsforhold fungerer med online- og offline-adgang.

Randløv: Ønskede oplyst, om videosystem indeholder optagelser? Randløv spurgte til, hvorfor lås, adgang og bolignet er sammensat med omfangsdræn i samme forslag?

Uffe Duva: Oplyste hertil, at forslag ikke indeholder forslag om omfangsdræn kun finansiering af delbetaling heraf. Forslag indeholder kun dørtelefonanlæg, adgangskontrolanlæg og bolignet.

Peter Hallberg: Redegjorde for finansiering. Samlet lån til låseprojekt, omfangsdræn og kloak optages p.g.a. meget gunstige lånevilkår p.t., og lånevilkår/lånerente er ukendt fremover. Låsesystem udgør 30 % af udgiften og skal betales nu, kloak og omfangsdræn udgør ca. 70 % af udgift og skal løbende betales. Samlet udgift udgør kr. 31 millioner, heraf finansieres 56 % med kreditforeningslån og 44 % egenfinansieres. Bestyrelsen har forsøgt at finde et niveau for forhøjelse af boligafgiften så kassebeholdningen bliver hverken for stor eller lille. Beregninger viser, at såfremt der ikke også i 2017 sker forhøjelse af boligafgiften vil der i 2022 være negativ kassebeholdning. Bestyrelsen mener ikke, det er rimeligt overfor kommende andelshavere, at udgiften som foreningen vælger at afholde ikke er fuldt finansieret, derfor foreslår bestyrelsen også i 2017 en forhøjelse af boligafgiften med 5 %. En lejlighed på eksempelvis 58 m² vil stige med kr. 110,00 i 2016 og 115,00 i 2017. Peter Hallberg fortalte, at der kan være penge at spare ved eksempelvis nuværende dyr internetløsning, således at net-toudgiften vil være minimal.

Steffen Rojahn: Oplyste, at såfremt projektet skulle finansieres ved kontantbetaling vil det udgøre kr. 19.000,00 pr. bolig. Steffen Rojahn oplyste, at han syntes AST er et særdeles trygt sted at bo og syntes vedligeholdelsesudgift på 2 % til låsesmed er lille udgift. Steffen Rojahn anbefalede generalforsamlingen, at stemme nej til forslaget.

Kim Schilling: Var utilfreds med regneeksempel om besparelse på YouSee-internetaftale. Kim Schilling mente, et fåtal af foreningens medlemmer har aftale med YouSee, langt flere har valgt billigere ordning.

Preben Christensen: Ønskede oplyst, hvad renten af 9,3 mio. udgør.

Lars Nilsson: Ønskede oplyst, om der er backup-nøgler ved strømafbrydelse.

Andelshaver: foreslog afstemning.

Per Jensen: Oplyste, at system, der automatisk åbner ved strømafbrydelse kan vælges. Dør kan altid åbnes indefra også ved strømafbrydelse.

Ole Fischer Oplyste omkring lånevilkår, at der er tale om 20 årigt fastforrentet lån på 2 – 2½ % rente. Kurs nær 100. Lån kan til enhver tid indfries til kurs ikke over 100.

Willy Adolfsson: Foreslog at forslag opsplittes i 2: låsesystem og dørtelefon m.m.

Uffe Duva: Meddelte, at det er bestyrelsens overbevisning, at det forslag, som er stillet er den billigste løsning. Såfremt forslag ikke vedtages, vil der i nær fremtid komme forslag om låsesystem, idet der skal gøres noget.

Søren Larsen: Anbefalede at der stemmes nej til forslag. Ekstraordinær generalforsamling skal i nær fremtid afholdes for endelig vedtagelse af vedtægter, her kan måske ske delafstemning af punktet og undersøges yderligere, hvad etableringsomkostning for fibernet udgør.

Peter Hallberg: Oplyste at rente og afdrag pr. år vil udgøre 1,2 millioner.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

22 ja
107 nej
1 blank

Forslaget var dermed **ikke vedtaget**.

c) Afstemning om værdinote til årsrapport

På baggrund af manglende vedtagelse af bestyrelsesforslag 3.1.b. ovenfor samt generalforsamlingens uvilje omkring nedsættelse af andelsværdi forslås, at der i årsrapport for 2015 kun hensættes kr. 2.817.439,00 til vedligeholdelse, hermed opnås en uændret andelsværdi på kr. 11.682,36.

Ole Fischer: Anbefalede, at generalforsamlingen stemte ja til forslaget og oplyste om konsekvenserne ved et nej med en "flydende" andelsværdi indtil eventuel valuarvurdering iværksættes.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

91 ja
13 nej
2 blank

Note var dermed **vedtaget** med hensat kr. 2.817.439,00 til vedligeholdelse og uændret **andelsværdi kr. 11.682,36.**

Ole Fischer: Oplyste, at forslagsstiller ønskede, at trække forslag om valuarvurdering tilbage. Bestyrelsen ønskede, p.g.a. den megen snak for og imod valuarvurdering en afstemning, om man ønsker valuarvurdering anvendt fremover.

Peter Hallberg: Oplyste, at bestyrelsen anbefaler, der anvendes offentlig vurdering fremfor valuarvurdering, fordi der hermed opnås et stabilt niveau. Peter Hallberg oplyste endvidere, at foreningen for ca. 10 år siden fik AST's ejendomme vurderet af valuar, resultat heraf var lavere end den offentlige vurdering, hvorfor foreningen valgte at bibeholde den offentlige vurdering.

Andelshaver: Ønskede, at afstemning omkring valuarvurdering udsættes til senere generalforsamling.

Ole Fischer: Oplyste, at bestyrelsen efterkom andelshavers ønskes, der foretoges således ingen afstemning omkring valuarvurdering.

3.2.Forslag fra foreningens medlemmer.

a) Forslag fra Knud Elniff

1. Ønske om opstramning af fremgangsmåden ved foreningens administration af tilladte ombygninger og forbedringsarbejder.

Uffe Duva: Meddelte, at p.t. findes mappe på kontor med byggeansøgninger/tilladelser. Bestyrelsen kan ikke påtage sig ansvar for udførte arbejder, det kræver meget ekstraarbejde. Andelshaver er til enhver tid selv ansvarlig for, at byggearbejder er udført korrekt.

Knud Elniff: Orienterede, herefter om egen uheldig byggesag ved køb af andel.

Ole Fischer: Oplyste herefter, at det aldrig har været, og ej heller bør være bestyrelsens ansvar, at byggearbejder udføres korrekt. Andelshaver skal søge om tilladelse til byggearbejder og har ansvar for egne forbedringer. AST's anvisning for byggearbejder skal følges både af bygherre/andelshaver og bestyrelsen.

Janus Stenberg: Oplyste, at det som oftest er andelshaver/håndværker, der har ansvar for udført arbejde. Janus Stenberg oplyste, at han som andelshaver af 3. sals lejlighed er skuffet over kvalitet af udført håndværksarbejde samt kontrol af udført arbejde, hvor Janus Stenberg mener, der er store mangler.

Søren Keller: Oplyste, at bestyrelsen kun gennemgår synlige fejl og mangler. Ved køb af lejlighed bør man som køber medtage byggesagkyndig person.

Ole Fischer: Oplyste, at eventuelle fejl ved 3. sals byggeriet hæfter AST som bygherre for. Andelshaver vil aldrig opnå fradrag ved salg for eventuelle fejl ved etablering af andelen.

Peter Hedegaard: Oplyste, om konkret byggesag, han ikke mener er udført korrekt. Peter Hedegaard mener, der findes mange andre lignende sager i foreningen.

Ole Fischer: Oplyste, at han som administrator, ikke kan anbefale der stemmes ja til forslaget.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

11 ja
70 nej
12 blanke

Forslaget var dermed **ikke vedtaget.**

2. Ønske om, at bestyrelsen undersøger, hvorvidt ejerskifteforsikring kan tegnes

ved salg af andel.

Ole Fischer: Oplyste, at sådan forsikring ikke er mulig at tegne.

Knud Elniff: Frafaldt herefter forslaget, men ønsker, at bestyrelsen er opmærksom på, hvis det i fremtiden bliver muligt.

b) Forslag fra Oscar Norup.

Forslag om ændring af regler for brug af gasgrill.

Forslagsstillers var ikke tilstede, hvorfor forslaget faldt.

4. Valg af bestyrelsen

a) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Berit Madsen, Steen Vitoft og Peter Grass afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg. **Uffe Duvaa** afgik efter tur og ønskede ikke at modtage genvalg.

Peter Hallberg: Takkede Uffe Duvaa for hans arbejde i bestyrelsen gennem 4 år.

Uffe Duvaa: Takkede af som bestyrelsesmedlem, og opfordrede andelshavere til, at melde sig som bestyrelsesmedlem. Uffe Duvaa oplyste, at arbejdet i bestyrelsen har været meget interessant.

Janus Steenberg og Tage Sørensen opstillede begge til bestyrelsen.

Janus Steenberg: Præsenterede sig. Janus Steenberg oplyste, at han er 40 år gammel og har byggeteknisk baggrund og arbejder som teknisk konsulent.

Tage Sørensen: Præsenterede sig. Tage Sørensen oplyste, at han har byggeteknisk baggrund og gennem mange år arbejdet som kirkeværge for flere kirker. Arbejdet som kirkeværge har omfattet reparationsarbejder på kirker og præsteboliger.

Steen Vitoft: Præsenterede sig som nuværende bestyrelsesmedlem på valg. Steen Vitoft oplyste, at han har været bestyrelsesmedlem i 4 år samt tidligere 6 år. Steen oplyste, at han bl.a. har med hjemmesiden at gøre.

Berit Madsen: Præsenterede sig som nuværende bestyrelsesmedlem på valg. Berit Madsen oplyste, at hun har været bestyrelsesmedlem i 4 år.

Peter Grass: Oplyste, at han har været i bestyrelsen i 5 år. Peter Grass oplyste, at han bl.a. bidrager med IT-opgaver i foreningen.

Skriftlig afstemning blev herefter gennemført med følgende resultat:

71: Peter Grass

69: Steen Vitoft

60: Tage Sørensen

60: Janus Steenberg

57: Berit Madsen

Peter Grass og Steen Vitoft blev **genvalgt**, og **Tage Sørensen og Janus Steenberg** blev **valgt**, alle med akklamation.

5. Valg af administrator

Advokat Ole Fischer foreslås genvalgt.

Ole Fischer blev **genvalgt** med akklamation.

6. Valg af revisor.

TT Revision foresloges genvalgt.

TT Revision blev **genvalgt** med akklamation.

7. Bestyrelseshonorar for 2016

Foreslås uændret.

Forslaget blev **vedtaget** med akklamation.

8. Eventuelt:

Søren Deleuran: Takkede bestyrelsen for godt arbejde i det forgangne år.

Hanne Kirstein: Opfordrede til, at det af indkaldelsen fremgår, at årsrapport kan ses på foreningens hjemmeside. Hanne Kirstein opfordrede til, at omfattende forslag fra bestyrelsen fremadrettet fremgår af foreningens hjemmeside, hvor spørgsmål kan stilles og svar gives. Derved vil forslag være mere uddybet og generalforsamlingen bedre forberedt. Hanne Kirstein undrede sig over, at administrator anbefaler generalforsamlingen at stemme nej til forslag, Hanne Kirstein mener, det bør være bestyrelsens opgave.

Ole Fischer: Oplyste, at han udtalte sig som administrator, med den erfaring han har som administrator.

Peter Hallberg: Oplyste, at det af nyhedsbrev samt indkaldelse til generalforsamlingen fremgår, at årsregnskab 14 dage før generalforsamlingens afholdelse er tilgængeligt på foreningens hjemmeside i overensstemmelse med tidligere generalforsamlings beslutning. Peter Hallberg oplyste, at tidligere har omfattende bestyrelsesforslag omkring tagprojekt fremgået af hjemmeside. Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen tager generalforsamlingens beslutning om ikke, at stemme for bestyrelsesforslag 3.1.b til efterretning. Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen nu vil udarbejde nyt budget ud fra de midler der er til rådighed og måske vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med nyt bestyrelsesforslag.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg
den 25/4 2016

som dirigent:
Ole Fischer

