

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

af

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

År 2020, den 29. september, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i Multisalen i Nørrebrohallen, Den Røde Plads/Mimersgade 69, 2200 København N.

Af boligforeningens 432 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 115 andelshavere (heraf 25 ifølge fuldmagt).

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

#### **1. Valg af dirigent**

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

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Som referent valgtes: Pia Reckeweg.

Stemmeudvalg blev p.g.a. Corona-situationen ikke nedsat.

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

**Formand Peter Hallberg** aflagde

##### **Bestyrelsens beretning for 2019-20**

Som så meget andet i denne tid, bliver det første gang, at vi afholder foreningens ordinære generalforsamling i september. Beretningen vil dække hele perioden fra april 2019 til september 2020.

Bestyrelsen og personalet har, efter Danmark lukkede ned den 12. marts 2020, måttet opfinde nye måder, at drive foreningen videre på. Der er ingen, der tidligere har tænkt den tanke, at det skulle blive virkelighed en dag og foreningens vedtægter tager heller ikke højde for dette.

Jeg har forsøgt efter bedste evne at beskytte både personalet og bestyrelsen, så dagligdagen har kunnet fungere nogenlunde sikkert. Lige efter at Danmark lukkede ned, sendte jeg Søren og Brian hjem hver anden dag, mens Michael så vidt det var muligt, skulle arbejde hjemme fra. Ejendomskontoret blev holdt lukket for personligt fremmøde. Efter ca. 14 dage var vi blevet lidt klogere på Covid-19 og personalet kunne nu igen møde som normalt på arbejde men skal naturligvis holde afstand, spritte af mv.

## **Projekter 2019-2020**

I 2019 var der fokus på at blive færdig med det store kloak- og omfangsdrænprojekt. Ifølge den oprindelige plan skulle projektet være afsluttet i juni 2020, men entreprenøren, ATZ, blev færdig med Anneberghus 6 måneder tidligere end planlagt, altså ved årsskiftet 2019/2020.

I forbindelse med projektet er der blevet udført en lang række af ekstraarbejder.

Vi har bl.a. fået etableret en høj kantsten ved skråparkeringen på Næsbyholmvej. Da biler derved bliver tvunget til at holde længere væk fra husfacaden, giver det lettere passage for gående og renholdelse af fortovet bliver også lettere. Endelig giver det en mere optimal udnyttelse af parkeringsarealet.

Vi har også fået installeret "gravide damer" på alle faldstammer i kælderen – det er sådan nogle lidt tykke rør, der forhindrer rotter i at møve sig op inde i rørene.

Ekstraarbejder beløber sig til ca. 1 mio.kr.

Selv om vi blev færdige med den praktiske del af kloak- og omfangsdrænprojektet i 2019, har vi til og med juni 2020 afdraget 450.000 kr. pr. måned. Projektet har alt i alt beløbet sig til ca. 22 mio.kr.

Vi har haft et fantastisk samarbejde med entreprenøren, ATZ, som får de bedste anbefalinger herfra.

I april 2019 fik vi endelig en godkendelse på de porte, vi har søgt om hos kommunen. Da porte ikke er lagervarer, skal de produceres specielt til AST og der har været mange udfordringer med dem. Og så endelig i sidste uge blev vi præsenteret for en prototype. Desværre så den ikke ud, som vi forventede, så det er en ommer. Vi er usikre på om vi kan nå at kunne udskifte porten i Anneberghus i år.

I maj 2019 blev der flyttet lidt rundt på foreningens kalkknusere, så de kan virke mere optimalt i forhold til belastningen. Vi ser dog frem til, at HOFOR etablerer afkalkning af vandet fra centralt hold, så vi slipper for lokale løsninger.

I forlængelse af omfangsdrænprojektet renoverer vi indgangspartier, gadedøre og hoveddøre. I Sandbygård blev vi færdige med at vedligeholde hoveddøre og i Torbenfeldthus blev gadedøre og indgangspartier renoveret.

Vi er ved at renovere indgangspartier i Anneberghus. Men vi venter med at renovere hoveddøre, fordi der er igangsat en 2. runde af etablering af nye sikkerhedsdøre. Finansieringen bliver for beboers egen regning denne gang, da foreningen ikke råder over overskudslikviditet, som det var tilfældet med den 1. runde. Alligevel vil vi naturligvis gerne spare en del af udgiften til vedligeholdelse af hoveddøre i Anneberghus.

Af andre udgifter til renovering kan jeg nævne, at vi har oplevet et antal badeværelsesgulve, der revner. Det er især de gamle badeværelser i Anneberghus, der knækker og kan give vandskade hos underboen.

Der er etableret en ny trappe i Sandbygård på skråningen op til petanquebanen. Trappen blev etableret af et hold fra et kommunalt projekt, der skal aktivere unge udviklingshæmmede under kyndig ledelse af professionelle anlægsgartnere. Petanquebanen har i øvrigt lige fået et nyt lag stenmel.

## **Året der gik**

2019 var året hvor flere uindbudte gæster gjorde deres indtog i AST og vores naboforeninger. Vi var i efteråret plaget af en indbrudsbølge i kælderne. Mange kælderdøre blev ødelagt og flere beboere oplevede indbrud i kælderrum. Det er både forbandet og irriterende, at man ikke kan have sine ting i fred. Der var beboere, der i desperation foreslog at etablere private vagtværn og opsætte videoovervågning. Vi havde møder med professionelle fagpersoner om diverse forebyggende foranstaltninger.

Dette resulterede bl.a. i at der blev sat specielle beslag på kælderdørene, så de er sværere at bryde op. Indbrudsbølgen ebbede heldigvis ud igen.

Herefter gjorde skægkræ deres indtog. Skægkræ er af en helt anden støbning end indbrudstyre, og kræver helt andre forebyggende foranstaltninger. De kan dog nemt og hurtigt uskadeliggøres. Sprøjtning af alle paneler i lejligheden ca. hver 7-8 uge samt limfælder har vist sig særdeles effektive.

Der blev skrevet en del på Facebook om bekæmpelsen af skægkræ og nogle beboere krævede, at foreningen skulle sprøjte alle lejligheder. Vi har dog vurderet, at dette er en alt for stor udgift at lægge over på foreningen. En total sprøjtning har en begrænset holdbarhed og dermed ville det blive en tilbagevendende udgift på ca. 1,5 mio.kr. om året.

De næste gæster, der kom på besøg var kontrollanter fra Nordisk Legeplads Eftersyn. Eftersynet resulterede desværre i en rød Smiley. Baggrunden for besøget var den tragiske ulykke med et gyngestativ i Ballerup.

For at være på forkant og for at undgå en lignende ulykke i AST, igangsatte personalet en gennemgang af sikkerheden på vores legepladser. Der er ret restriktive krav til legepladsen, legeredskaber, gynger, klatretårne, rutsjebaner mv.

Der må ikke være skarpe kanter, der er bestemte mål for mellemrum og der er krav om blødt underlag og krav til afstanden mellem legeredskaber og yderkanter – for at nævne nogle af dem. En følgevirkning af dette er, at det ikke længere er tilladt for beboere selv at stille egne større legeredskaber op til børnene.

Personalet sikrer i dag løbende, at foreningen lever op til kravene og får legeredskaberne vedligeholdt eller udskiftet.

### **Personalet**

I forbindelse med en inspektion af personalerummet på Sandbygårdvej, fik vi en mistanke om skimmelsvamp. Ekspert fra Teknologisk Institut blev tilkaldt og kunne konstatere, at både personalerummet og baderummet havde skimmelsvamp. Vi blev i den forbindelse bekendt med, at Arbejdstilsynet ikke kunne godkende personalerummet fremover. Det tidligere personalerum er nu omdannet til depotrum efter rensning for skimmelsvamp og efterfølgende renovering.

Personalet er nu henvist til ejendomskontoret, når de skal spise frokost og holde pauser. Ejendomskontoret vil derfor være middagslukket, så personalet kan spise frokost uforstyrret. Som en del af personaleplejen startede Sebastian på den formelle uddannelse som ejendoms-servicetekniker i august 2019. Uddannelsen varer to år og han har været på kursus i flere perioder. I disse perioder har de øvrige ansatte håndteret Sebastians arbejde i AST. Uddannelsen forventes afsluttet i foråret 2021.

### **Beboere**

Da Danmark lukkede ned, blev mange medarbejdere sendt hjem. Det har vi bl.a. kunnet mærke på antallet af beboerhenvendelser om gårdmiljøet. Vi har aldrig tidligere oplevet så stor interesse fra beboere vedrørende fx nedlæggelse af fællesbede og omdanne dem til beboerbeplantede bede.

Vi har formuleret nye retningslinjer, som man kan se i næste udgave af Håndbogen. Baggrunden er, at de gamle fællesbede er blevet for høje og for tætte, og derfor ideelle gemmesteder for rotter. Selv rottehunde må give fortabt. Vi ser derfor gerne, at flere fællesbede nedlægges og erstattes af anden beplantning, hvor rotter ikke kan gemme sig. Det er dog både dyrt og meget besværligt at rydde de gamle fællesbede.

Ønsker man som beboer, at omdanne et fællesbed til et beboerbeplantet bed, kræver det både en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen og at beboeren retter henvendelse til Haveudvalget i den pågældende gård, så pasning af bedet kan koordineres blandt haveinteresserede beboere.

Facebook gruppen for andelshavere i AST, som en beboer i Anneberghus er administrator på, bliver brugt flittigt til både stort og småt og bestyrelsen læser med. Vi ønsker dog **ikke** at gå i dialog med beboerne på Facebook, da vi ikke synes, at FB egner sig særlig godt til beboerhenvendelser. Har man et spørgsmål vedr. foreningen, synes vi, at det er bedre at skrive direkte til bestyrelsen, så man undgår unødvendige misforståelser.

Vi har fået henvendelser om katte. Katte, der går ind i opgange, hvor de ikke hører hjemme, katte der forvilder sig ind i gården, kattebakker i opgangen, katte der lades alene hjemme i flere dage og katte der jamrer sig. Katte er ofte genstand for konflikter mellem beboere. Det er kun **udekatte**, der giver problemer. Da man normalt ikke kan opdrage på en kat, henstiller vi til, at katteejere holder deres kat inden døre, så konflikter undgås.

Vi har i det forløbne år haft en meget kedelig sag i forbindelse med en vurdering af en lejlighed. Andelshaver fremlagde flere faktura på udførte forbedringsarbejder for over 600.000 kr. Det startede med, at vi undrede os over, at en faktura vedr. gulvslibning var tre gange så dyr som normalt. Ved en nærmere granskning viste det sig, at samtlige faktura var forfalskede. Den nu tidligere andelshaver blev anmeldt til politiet for dokumentfalsk og bedrageri samt anmeldt til Skattestyrelsen for momssvindel.

## **Bestyrelsen**

Foreningen har haft besøg af YouSee-bussen i juni 2019. I bussen kunne beboere stille spørgsmål i forbindelse med Bland-selv pakkerne og den nye foreningsaftale. Foreningsaftalen betyder, at AST ikke kan indgå andre foreningsaftaler med andre udbydere af tv-pakker de næste tre år. Det står dog beboere frit for at indgå aftaler med andre udbydere af tv-pakker over internettet.

Aftalen med YouSee er primært indgået for at beboerne kan leje tv-boksen til 30 kr. om måneden mod normalt 99 kr.

I august 2019 indledte vi et tæt samarbejde med HOFOR for at optimere fjernvarmeenergiforbruget.

Fjernvarmen afregnes dels ud fra hvor meget energi vi forbruger, men også ud fra hvor gode vi er til afkøle fjernvarmevandet inden det sendes retur til HOFOR. Afkøler vi ikke nok skal vi betale ekstra.

Varmecentralerne er gennemgået og styringen er fintunet. I HOFOR's nye system får vi månedlige oversigter over forbrug og afkøling. Desuden kan vi få alarmer, hvis der pludselig sker en overskridelse af de forudindstillede grænser.

Vi håber derfor at varmecentralerne kører optimalt, så vi betaler mindst muligt i fjernvarme.

I efteråret 2019 søsatte Københavns kommune en tilskudsordning til affaldssystemer for beboere i etageejendomme. Kommune tilbød alle beboere et tilskud på 400 kr. til indkøb af et affaldssorteringssystem. Desværre var ansøgningsfristen til kommunen meget kort, så vi fik meget travlt med at udarbejde informationsmateriale og tilmelding og arrangere præsentationsmøder på kontoret for beboerne.

Hen i mod slutningen af 2019 stod det klart for de fleste, at der alligevel ikke kom en ny offentlig ejendomsvurdering. I samråd med administrator fik vi foretaget en valuarvurdering.

Valuarvurderingen blev foretaget inden, der blev lovgivet på området, hvilket betyder, at valuarvurderingen kan fastfryses og ikke nødvendigvis skal fornyes hvert år. Sker der drastiske udsving i markedet, behøver AST ikke nødvendigvis at blive ramt af det. Datagrundlaget for valuarvurderingen er bl.a. en oversigt over de sidste 10 års renoveringer i AST.

Vi bruger mange penge på juletræer i AST. De er dyre i indkøb og udgør en fare for personalet, når de skal sættes op og tages ned igen. I december 2019 besluttede vi som forsøg, at erstatte juletræet i Sandbygård med en genanvendelig lyskæde i flagstangen. Det var en stor succes. Fremover får alle tre gårde lyskæder i flagstangen i stedet for juletræ.

I januar 2020 havde vi fokus på korrosionsskader af indbyggede rørinstallationer. Uheldige kombinationer af forskellige rørmaterialer kan forårsage siveskader. Det er naturligvis særlig kritisk, hvis det er skjulte rør.

Foreningen har i forlængelse af problematikken tegnet en rørskadeforsikring som tillæg til ejendomsforsikringen. Som udgangspunkt dækkes både siveskader og pludseligt opståede skader, der er dog en selvrisiko, som andelshaver, selv skal betale og det vil realistisk set blive en vurdering fra sag til sag om forsikringen dækker.

I Torbenfeldthus har vi opsat automatiske udluftere (vakumudluftere) på radiatorsystemet, så beboerne i de højtliggende lejligheder får en mere stabil varmforsyning.

I februar 2020 foretog vi i samråd med administrator Ole Fischer en omlægning af de tre realkreditlån. De tre lån blev konverteret til to nye lån; et 15-årigt lån med 0,0 % i årlig rente og et 20-årigt lån med 0,5 % i årlig rente. Herved opnåede vi en gennemsnitlig årlig besparelse på ca. 200.000 kr.

Den 12. marts lukkede Danmark ned. Og den ordinære generalforsamling måtte aflyses.

Vi fik ikke tilført nye kræfter på generalforsamlingen, men blev tværtimod reduceret. Det har medført, at de resterende medlemmer har været stærkt presset på tiden og vi har været nødt til at skuffe nogle beboere fx de beboere, der har ønsket sig en altan.

Som jeg nævnte indledningsvis, har bestyrelsen måtte opfinde nye måder at drive foreningen videre på. Vi har opretholdt alle nødvendige bestyrelsesopgaver, herunder behandlet alle beboerhenvendelser og forlænget møderækken.

Vi har foretaget alle salgsforretninger og siden årsskiftet har det været med et forbehold for andelskronen pga. af forskellen mellem den offentlige ejendomsvurdering og valuarvurderingen. Det sidste halve år har vi afholdt videomøder, telemøder og telesalg af lejligheder, så driften af foreningen ikke har lidt under Corona-situationen.

### **Administrator Ole Fischer**

Administrator Ole Fischer meddelte i foråret, at han stopper som administrator den 31/12 2020 og går på pension. Ligeledes går Pia Reckeweg på pension.

Ole Fischer har været administrator i AST i 46 år. Det er en imponerende bedrift.

Med udsigten til det uundgåelige farvel til Pia og Ole, gik bestyrelsen med blandede følelser i gang med at undersøge markedet for ejendomsadministratorer. Og ikke længe efter offentliggørelsen i Nyhedsbrevet, fik vi henvendelser fra flere ejendomsadministratorer.

Ret hurtigt fik vi dog reduceret feltet til tre potentielle administratorer. Senere i aften vil vi komme nærmere ind på udvælgelsesprocessen og præsentere den administrator, som vi mener bedst kan løfte opgaven som administrator for AST fremadrettet.

### **Afslutning**

Jeg glæder mig til, at bestyrelsen igen bliver fuldtallig efter generalforsamlingen, så vi kan komme ind i en mere normal gænge med mere overskud for den enkelte. Jeg ser også frem til at indlede samarbejdet med den nye administrator.

Det første fællesprojekt efter generalforsamlingen bliver overleveringen af alle data mellem Ole Fischer og den nye administrator. Det bliver et stort arbejde for bestyrelsen, men vi føler, at vi er i gode hænder hos Øens, der virker meget kompetente – og har prøvet det før. Det bliver sandsynligvis heller ikke uden knaster, at overføre de store mængder data mellem IT-systemerne. Endelig vil der også blive overleveret nogle historiske dokumenter fra administrators omfattende arkiv til AST.

Når vi har en fuldtallig bestyrelse og den nye administrator er på plads efter årsskiftet, vil det igen være muligt at planlægge nogle af de lidt større projekter, der presser sig på, herunder installation af CTS, strømpeføring af aftrækskanaler og facaderenovering.

Endelig starter vi op på en altan runde 4 efter generalforsamlingen med indledende opgaver. Selv om opsætning af altaner er et privat beboerprojekt, der skal gennemføres uden udgifter for AST, vil AST stå som bygherre, da der er tale om en ret omfattende installation på AST's ejendomme.

Kontrakter med de eksterne partnere (altan.dk, administrator og rådgivende ingeniører) vil dog ikke kunne indgås før efter den 1. januar 2021, når den nye administrator tiltræder.

På den næste ordinære generalforsamling og i kommende Nyhedsbreve, kan vi forhåbentlig fortælle mere om disse projekter.

Det var, hvad vi har valgt, at bestyrelsen beretning skal indeholde i denne meget usædvanlige periode i AST's historie.

Til bestyrelsens beretning var der ingen spørgsmål og **dirigenten** konstaterede, herefter bestyrelsens beretning som tiltrådt af generalforsamlingen.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport (resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2019 med balance pr. 31/12 2019 herunder forelæggelse og godkendelse af note om andelsværdi) samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse.**

**Torben Madsen** gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2019: kr. 2.901.727,00.

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 1.676.106,00 (renteudgift og kurstab via låneomlægning).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2019 nom. kr. 40.409.865,00 imod ultimo 2018 kr. 41.721.743,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2018 kr. 459.953.215,00 til ultimo 2019 kr. 470.656.917,00.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2019 kr. 4.436.047,00.

**Andelskroneværdi udgør pr. 31/12 2019 hvis valuarvurdering anvendes: pr. m<sup>2</sup> kr. 12.114,28 og hvis offentlig ejendomsvurdering anvendes: pr. m<sup>2</sup> kr. 11.877,23.**

Flere beløbsposter og herunder noterne 11 og 22 om valuarvurdering som også nærmere oplyst i bestyrelsens beretning ovenfor (side 4) i regnskab blev kommenteret.

Efter flere opklarende spørgsmål til regnskabs gennemgangen om bl.a. valuarvurdering eller ej og svar herpå fra revisor og formand Peter Hallberg blev årsrapporten med offentlig vurdering eller valuarvurdering sat til afstemning med håndsoprækning med følgende resultat:

Offentlig vurdering:

**31 ja**

**77 nej**

Valuar vurdering:

**88 ja**

**27 nej**

**Årsrapport samt værdinoten i årsrapporten om valuarvurdering var hermed godkendt.**

#### **4. Forelæggelse af driftsbudget for 2020 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.**

**Peter Hallberg:** Orienterede om

**Budget 2020** (som indeholdt i årsrapport 2019):

Der var ingen spørgsmål til budgettet inkl. planlagte genopretningsarbejder, som dermed tiltrådt af generalforsamlingen.

#### **5. Forslag**

##### **a) Forslag fra bestyrelsen:**

- i. Gældende boligafgift og registrerede tillæg (forbrug af vaskemaskine, forbrug af tørretumbler, leje af indvendig kælder, leje af ekstra kælder areal, leje for hjørnealtan) forhøjes med 1 % fra den 1. januar 2021.**

**Peter Hallberg:** Fremlagde forslaget og uddybede, hvorfor bestyrelsen foreslår en forhøjelse af boligafgiften.

**Andelshaver:** spurgte til størrelse af overførsel af restandel af årets resultat og til cashflow-udfordring i løbet af året.

**Peter Hallberg:** Oplyste, at i budget er taget højde for reovering 10 år frem i tiden, og dermed indtægter/udgifter fremover. Budgettet viser, at det er nødvendigt at forhøje boligafgiften. Foreningens likviditet er stor ved årets begyndelse, skyldige omkostninger skal betales. Likviditeten er anstrængt i løbet af året.

Da der ikke var flere spørgsmål til forslaget blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

**86 ja**

**Forslaget om forhøjelse af boligafgift og registrerede tillæg med 1 % pr. 1/1 2021** var hermed **vedtaget**.

**ii. Ændring af ordlyd i Vedtægterne § 13.2.b, 2. punktum foreslås ændret:**

**Fra:** Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at en fortrinsberettiget andelshavers andelsbolig i forvejen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på venteliste i prioriteret rækkefølge.

**Til:** Fortrinsretten i henhold til første punktum (bortset fra forældrekøb til brug for børn/børnebørn) er betinget af, at en fortrinsberettiget andelshavers andelsbolig i foreningen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes de indtegnede på venteliste i prioriteret rækkefølge.

**iii. Tilføjelse om nyt i Vedtægterne § 13.2.b, 3. punktum foreslås:**

Såfremt 1 barn/barnebarn til en andelshaver via venteliste tilbydes køb af andelsbolig, kan købet også ordnes som forældrekøb til brug for barnet/barnebarnet, forudsat dette mulige forældrekøb er 1. eller 2. gang andelshaver gør forældrekøb via barn/barnebarn på venteliste.

**Peter Krogh:** Uddybede forslagene, og gjorde opmærksom på, at paragraffen p.t. er formuleret således, at andelshavere i foreningen ikke kan købe forældrekøb via venteliste uden samtidig at sælge egen andel. Andelshavere er således stillet ringere end forældrekøb via ekstern venteliste.

Da der ikke var spørgsmål blev forslagene sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat.

**92 ja**  
**5 nej**

**Forslaget om ændring af ordlyd i ventelisten for andelshavere, der ønsker forældrekøb** var hermed **foreløbigt vedtaget**.

**iv. Vedtægterne § 21 Generalforsamling, foreslås nyt punkt 21.4 med følgende ordlyd:**

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk under generalforsamlingen eller stemme uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen (delvis elektronisk generalforsamling), jf. stk. 3-5.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamling alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde (fuldstændig elektronisk generalforsamling), jf.

stk. 3-5. Beslutningen skal indeholde oplysning om, hvordan elektroniske medier anvendes i forbindelse med deltagelse i generalforsamlingen.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig til elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.

Stk. 4. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at foreningens bestyrelse drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i, ytre sig samt stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, som deltager i generalforsamlingen, hvilke stemmeret de repræsenterer, samt resultatet af afstemningen.

Stk. 5. Bestyrelsen kan beslutte, at medlemmer, som deltager elektronisk i en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling, skal stille eventuelle spørgsmål til dagsordenen eller til dokumenter m.v. til brug for generalforsamlingen forud for generalforsamlingen inden udløbet af en frist, som fastsættes af bestyrelsen.

**Peter Krogh:** Uddybde forslaget, og oplyste vigtigheden af ændringen, således at mulighed for elektronisk afholdelse af generalforsamling fremadrettet vil være til stede.

Fra generalforsamlingen var der flere spørgsmål til forslaget, og et ønske om at alle andelshavere altid vil have mulighed for at ytre sig, såfremt forslaget blev vedtaget.

**Peter Hallberg:** Oplyste, at det ikke er bestyrelsens intention, at generalforsamlingerne fremover skal afholdes digitalt. Forslaget er udelukkende stillet således, at en afholdelse af elektronisk generalforsamling er mulig, såfremt det ikke er muligt at afholde generalforsamling med fysisk fremmøde.

Efter flere indlæg frem og tilbage blev det aftalt, at stk. 1 og 2 i 1 linje tilføjes: Bestyrelsen kan "**om nødvendigt**" beslutte, ....

Da der ikke var flere spørgsmål til forslaget blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

**92 ja**  
**2 nej**

**Forslaget om nyt § 21 stk. 4 om generalforsamling var hermed foreløbigt vedtaget.**

## **6. Valg**

### **a) Bestyrelse:**

**Peter Krogh, Peter Grass og Steen Vitoft** afgik efter tur og var villige til genvalg

**Bettina Winsten** afgik efter tur og ønskede ikke genvalg.



**Martin Rømer** afgik – er fraflyttet foreningen.

**Peter Hallberg:** Takkede Bettina for arbejde i bestyrelsen. Peter Hallberg oplyste, at han gerne ser så mange som muligt fra nuværende bestyrelse genvælges, idet det tager 1-2 år at komme ind i bestyrelsesarbejdet for nyt bestyrelsesmedlem. Peter Hallberg præsenterede Peter Krogh, Steen Vitoft og Peter Grass og fortalte hvilke arbejdsområder de hver især har i bestyrelsen.

**Peter Hallberg:** Oplyste, at bestyrelsen har opfordret andelshavere til at melde sig til bestyrelsen. Bestyrelsen har modtaget besked fra 3 andelshavere, der ønsker at stille op til bestyrelsen. Karin Olofsson, Flemming Eistrup og Rikke Barmer. Peter Hallberg opfordrede Karin Olofsson, Flemming Eistrup og Rikke Barmer til at præsentere sig.

**Karin Olofsson:** Præsenterede sig, og oplyste, at hun tidligere har været bestyrelsesmedlem i AST i 2 år, at det var en god oplevelse, og at hun igen ønsker at deltage i bestyrelsesarbejdet.

**Rikke Barmer:** Præsenterede sig, og oplyste at hun tidligere har været bestyrelsesmedlem i idrætsforening og har boet i foreningen i 2 år.

**Flemming Eistrup** var ikke til stede.

**Peter Krogh, Peter Grass og Steen Vitoft blev genvalgt med akklamation.**

**Karin Olofsson og Rikke Barmer blev valgt med akklamation.** Karin Olofsson for 2 år og Rikke Barmer for 1 år.

#### **b) Suppleant for 1 år:**

**Carsten Holt** opstillede som suppleant og præsenterede sig.

**Carsten Holt** blev **valgt** med akklamation.

### **7. Valg af administrator**

Øens Ejendomsadministration foreslås valgt som administrator pr. 1. januar 2021 som erstatning for nuværende administrator, Advokat Ole Fischer, der stopper pr. 31. december 2020.

**Peter Hallberg:** Takkede Advokat Ole Fischer for mange års godt samarbejde.

**Peter Hallberg:** Oplyste, at bestyrelsen har indhentet tilbud og været i dialog med 3 potentielle nye administratorer: Øens Ejendomsadministration, Boligexperten og Rialto advokaterne.

**Peter Hallberg** oplyste, hvorfor bestyrelsens valg er faldet på Øens Ejendomsadministration.

**Advokat Kenneth Gudmundsen og administrerende direktør for Øens Ejendomsadministration Bjørn Weber** præsenterede sig selv og firmaet. I Øens Ejendomsadministration er ansat 35 medarbejdere. Øens Ejendomsadministration administrerer ejer- og andelsboligforeninger. AST får tildelt daglig administrator Dan Dreisig. Dan er jurist og har tidligere været ansat hos ABF.

Fra foreningens andelshavere var der flere spørgsmål, bl.a. om hvor længe den oplyste prisliste på tillægsydelse vil være gældende.

**Bjørn Weber:** Oplyste, at den prisliste, der aktuelt kendes fra administrator Ole Fischer vil være gældende hos Øens Ejendomsadministration i hele 2021.

Da der ikke var flere spørgsmål til forslaget blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

96 ja

**Øens Ejendomsadministration** blev **valgt som ny administrator pr. 1/1 2021** med akklamation.

## 8. Valg af revisor

**Torben Madsen** fra TT Revision foreslås genvalgt.

**Torben Madsen** blev **genvalgt** med akklamation.

## 9. Fastsættelse af bestyrelseshonorar for 2020

Bestyrelseshonoraret foreslås uændret.

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

## 10. Forslag fra andelshavere:

### i. Forslag fra Ole Hansen

Om forskønnelse af Annebergvej og Bellahøjvej med beplantning. Ole Hansen uddybede sit forslag og opfordrede andelshavere til at melde sig til udvalg, der kan se på mulighed for beplantning.

**Thomas Haugaard:** Oplyste, at bestyrelsen har sendt brev til kommunen omkring ønske om beplantning. Bestyrelsen tror ikke det tillades at plante træer på det ønskede område. Thomas Haugaard foreslår, at forslagsstiller, Thomas Haugaard og eventuelle andre andelshavere arbejder videre med forslaget i udvalg.

Louise Østerlund og Anne-Lise Sevaldsen meldte sig til udvalget.

### ii. Forslag fra Rikke R. Barmer, Martin Jacobsen, Andrea Bellodas, Rikke Petersen, Hanne Støvring, Louise Østerlund, Christine H. Bertelsen, Maria S. Jensen, Ina Lohse og Jakob F. Carlsson.

Om nedsættelse af altanudvalg bestående af fire til seks andelshavere og en repræsentant fra bestyrelsen så opstart af altan etape 4 kan starte op umiddelbart efter generalforsamlingen.

**Rikke Raahauge Barmer** Præsenterede forslaget og anbefalede, at der nedsættes et altanudvalg med repræsentant fra bestyrelsen. Rikke opfordrede til, at man melder sig til altanudvalg.

**Thomas Haugaard:** Bifaldt på bestyrelsens vegne forslaget. **Thomas** gjorde opmærksom på, at en tilmelding til altan er bindende, der skal betales ved bestilling, der er kommet ændret krav fra kommunens side med hensyn til altaner, døre skal være termodøre, som er dyre. Københavns kommune har en behandlingstid på 8-10 måneder. **Thomas** anbefalede, at interesserede ansøgere til at få altan får skrevet sig op på AST's kontor.

Fleere spørgsmål fra andelshavere blev besvaret af Thomas Haugaard.

### iii. Forslag fra Christoph Schrock

Om opstilling af ladestandere til elbiler

**Christoph Schrock:** Fremlagde sit forslag.

**Thomas Haugaard:** Anbefalede, at det undersøges, hvor stort behovet er for el-ladestandere, samt at der indhentes tilbud på ladestandere.

Det blev aftalt, at der nedsættes udvalg bestående af Christoph samt bestyrelsesmedlem, der iværksætter undersøgelse til præsentation på senere generalforsamling.

**iv. Forslag fra Ditte og Jonas Pless**

til etablering af flere cykelparkeringspladser i gårdene

**Jonas Pless:** Uddybede forslaget.

**Thomas Haugaard:** Tilkendegav, at der er mange cykler i gårdene. Bestyrelsen har foretaget en undersøgelse. Det er ikke muligt at etablere flere cykelparkeringspladser, men der er mange cykler der ikke benyttes. Bestyrelsen vil iværksætte oprydning, og forventer at en sådan oprydning vil medføre flere cykelparkeringspladser. Thomas opfordrede på bestyrelsens vegne til, at andelshavere sørger for at fjerne ubrugte cykler. Bestyrelsen synes ikke der er behov for yderligere cykelparkeringspladser.

**Ole Fischer:** Spurgte til, om forslagsstiller er tilfreds med der sker oprydning i cyklerne.

**Jonas Pless:** Tilkendegav, at være tilfreds hermed.

**Eventuelt:**

**Andelshaver Hanne Kirstein:** Takkede bestyrelsen for godt arbejde. **Andelshaver** opfordrede endvidere andelshavere til at læse bestyrelsesreferaterne, der uploades på foreningens hjemmeside. Og endelig oplyste **andelshaver**, at hun har været i dialog med bestyrelsen omkring sortering eller mangel på samme af papaffald og storskrald m.m. – Andelshaver ønsker, sammen med anden andelshaver, at tage initiativ til, at der tages hånd om, at alle bliver bedre til at sortere affald.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg  
den 18/10 2020

som dirigent.  
Ole Fischer