

R E F E R A T

af

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

År 2015, den 24. marts, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., på Vandrerhjemmet, Herbergvejen 8, Brønshøj.

Af boligforeningens 436 andelshavere, var mødt eller repræsenteret i alt 107 andelshavere (heraf 21 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: Tina Hansen, Peter Hedegaard og Lars Nilsson.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. Formandens beretning

Peter Hallberg aflagde følgende:

Årsberetning:

Foreningen har i 2014 fået et nyt **logo** – det nye logo kan bl.a. ses på brevpapir, over ejendomskontoret og på hjemmesiden.

Det var egentlig ikke meningen, at logoet skulle ændres, men da vi talte med en grafiker om at få det gamle logo forstørret op på vinduerne på ejendomskontoret stod det os hurtigt klart, at det gamle logo ikke længere kunne bruges, fordi det dels ikke kunne forstørres uden at blive udtværet og dels fordi det kun ligger på papir og ikke digitalt.

Vi fik derfor grafikerens Susanne Hegelund til at komme med forslag til et nyt logo. Jeg synes, at vi har fundet frem til et godt logo, der på samme tid udtrykker en moderne forening og samtidigt holder fast i de gode takter fra det gamle logo med husfacaden i centrum.

En udløber heraf er, at vi har fået udarbejdet nogle **små skilte** med vores nye logo til håndværkerne, som de skal kunne fremvise på forlangende. Skiltene er nummererede og skal afleveres af håndværkeren efter udført arbejde. De små skilte skal gøre det mere trygt for os, hvem vi lukker ind i vores hjem.

Vi har fået en ny **hjemmeside**. Hjemmesiden er udviklet af tidligere bestyrelsesmedlem Peter Krogh og resultatet er blevet rigtig godt, synes jeg. Steen Vitoft har efterfølgende opdateret med nye dokumenter, billeder og tekst.

Jeg synes, at alle andelshavere skulle tage at gå ind på den, og selv klikke rundt og undersøge den nærmere. Vi er meget interesseret i at få feedback med jeres oplevelser, så vi løbende kan udvikle hjemmesiden.

En ting vi har overvejet, er, at give andelshavere, der ønsker at sælge deres lejlighed, mulighed for at præsentere den via hjemmesiden.

De fleste lejligheder sælges via en ejendomsmægler, hvilket ofte medfører en unødvendig udgift for andelshaver. Salg af andelslejligheder i AST behøver ikke en ejendomsmægler som mellemmand, da administrator står for alle juridiske forhold mens bestyrelsen står for vurdering og salgsforretning i lejligheden.

Vi har udskiftet **vurderingsmand** i det forløbne år.

Vidar Illum har vurderet hos os i mange år og vi mente ikke, at vi længere fik en ordentlig vurdering for pengene. Vi hørte bl.a. fra flere beboere, at vurderingen ”kun tog 5 min.” Vi kunne også konstatere, at flere af vurderingsrapporterne var mangelfulde, hvilket har givet bestyrelsen ekstra arbejde.

Efter at have prøvet os frem, faldt valget på en ny vurderingsmand, Bent Brünning, der blev anbefalet af administrator. Den nye mand har givet vurderingerne et kvalitetsløft og vi er i løbende dialog med ham om at forbedre vurderingen af lejligheder i AST.

Personalet

Personalet har i det forløbne år gennemgået kurser for at fremme samarbejdet mellem dem. De har dels haft individuelle samtaler med en coach (eller facilitator) og dels gennemgået et fælles forløb med en mediator.

Det er vort håb, at de fire i teamet herigennem har fået nogle værktøjer til bedre at kunne møde fremtidens arbejdsmæssige krav til samarbejde i en forening i udvikling.

Michael har det ledelsesmæssige ansvar samt ansvar for, at alle aftaler med håndværkere og beboere overholdes. Det er Michael, der leder og fordeler i det daglige. Michael er langt bedre til at prioritere de daglige opgaver, end vi andre er, fordi Michael har overblikket.

Det er vigtigt, at opgaver, som vi - som beboere gerne vil have udført, går via Michael, så opgaven kan prioriteres i forhold til andre og måske mere vigtige opgaver. Vi skal ikke hive fat i Torben, Brian eller Sebastian – vi skal huske at gå til Michael på ejendomskontoret, så opgaven kan lægges ind i den optimale rækkefølge, så personalet kan passe deres arbejde og vi derved alle får mere værdi for pengene.

Sebastians primære ansvarsområde er vedligeholdelsesopgaver af bygningsdele, herunder bl.a. lettere vvs-opgaver, reparation af dørtelefoner og pudsning af sokler. Sebastian er Michaels stedfortræder.

Brian og Torben har fået eget ansvarsområde, der primært består i renholdelse af ejendommen udenfor og inde i gården, desuden vil det fremover være deres ansvar at passe de grønne arealer.

I 2014 have Torben 30 års jubilæum som ansat i boligforeningen og tillykke til Torben for denne bedrift.

Vedligeholdelse og renovering i 2014

Petanque banen i Sandbygård er blevet renoveret og vi håber, at beboerne bliver glade for den nye beliggenhed.

Vi forsøger at gøre erfaringer med en ny type **bunddække** til bedene. Vi oplever mange steder, at snerler har overtaget kontrollen. Andre steder har bunddækket fået lov at vokse sig alt for højt, hvilket øger risikoen for rotter.

Det vil derfor flere steder blive nødvendigt, at grave alt op og retablere bedet med en ny type bunddække, der bliver 5-10 cm. høj. Der er etableret et prøvebed i Torbenfeldthus med dette bunddække.

Vi er blevet færdige med at udskifte alle **vandrør** i foreningen og det er mit indtryk, at alle beboere i dag har et stabilt vandtryk og at alle har både koldt og varmt vand i hanerne. I hvert fald hører vi kun positive tilbagemeldinger fra beboerne – og tak for det.

Det samlede budget var sat til 18 mio.kr. og projektet blev holdt indenfor dette beløb – i sær takket være ihærdigt arbejde fra Steen Vitoft og Michael med kontrol af faktura og udførte arbejder.

Vi er blevet færdige med **5-års gennemgangen af tagprojektet**. Alle fejl og mangler er udbedret. Det har taget ca. 3 år at blive færdig. Primært fordi Enemærke & Pedersen (E&P) ikke har villet samarbejde, og det til stor frustration for de berørte beboere, for personalet, for vore rådgivere hos Strunge Jensen, for administrator Ole Fischer og for bestyrelsen. E&P lover en ting - men gør en anden ting - eller slet ingen ting – hele vejen igennem.

Sagt meget kort, kan vi ikke give E&P nogen anbefaling med på vejen.

Der er blevet rensat **aftrækskanaler** i Anneberghus og det er i det store hele forløbet fint, men som vi har givet udtryk for i Nyhedsbrevet, er der aftrækskanaler, der ikke er blevet rensat. Det kan få den konsekvens, at skimmelsvampen får bedre vilkår for at trives. De kan nemlig ikke lide træk men holder meget af fugt og dårlig udluftning.

Den foreløbig sidste del af **kloakudskiftningen** – denne gang den lave del af Anneberghus – er udført med godt resultat. Men vi må samtidigt konstatere, at kloaksystemet generelt i AST er i meget dårlig stand. Så dårlig, at vore rådgivere fra A4 har anbefalet os, at udskiftning af det øvrige kloaknet får højeste prioritet.

Planlagte renoverings- og vedligeholdelsesopgaver 2015-2019

Planlagte bygningsarbejder (1.000 kr.)					
	2015	2016	2017	2018	2019
Genopretning/forbedringer	1.400	400	0	0	0
Løbende vedligeholdelse	2.669	2.306	2.683	714	158
Almindelig driftsopgaver MO	920	920	920	920	920
Andre ejendomsopgaver		1.375	1.397	3.366	3.922
I alt	4.989	5.000	5.000	5.000	5.000
Fordelt på disse områder:					
Vand og varme	0	0	0	0	0
Faldstammer, kloak mv.	980	400	0	0	0
Installationer	0	0	0	0	0
Døre, vinduer, porte	1.450	1.000	1.500	0	0
Bygninger	1.200	788	740	240	0
Gårdarealer	231	375	300	331	15
Veje og belægninger	43	43	43	43	43
Andet	165	1.475	1.497	3.466	4.022
Almindelige driftsopgaver	920	920	920	920	920
I alt	4.989	5.000	5.000	5.000	5.000

Vi er snart i mål med udskiftning af **faldstammer**. I år planlægger vi udskiftning af to køkkenfaldstammer på hhv. Annebergvej 13 og Sandbygårdvej 34 og i 2016 udskiftes endelig en faldstamme på Bellahøjvej 128.

I 2014 oplevede vi, at nogle **badeværelsesgulve** i Anneberghus slog revner, og vi frygtede en overgang, at det var et generelt problem, fordi mange badeværelsesgulve i Anneberghus blev udskiftet ifm. faldstammeprojektet i 1992.

Heldigvis har en nærmere undersøgelse vist, at det kun drejer sig om ganske få. Tilsammen har vi afsat 270 t.kr. til de to faldstammer og knækkede gulve i 2015.

Vi har haft nogle tilfælde med kraftig regn eller **skybrud** i efteråret 2014 med vand i kælderen på flere adresser, der berørte ca. 20 andelshavere.

I kælderen på Aggersvoldvej er der kommet **permanent** vand på gulvet i nogle lavt liggende kælderum. Vi har holdt flere møder med A4 og kloakekspertes om dette. En forklaring er, at der er mere vand i jorden og grundvandet er steget. De gamle kloakrør har måske fungeret som drænrør, men nu må vandet finde andre veje.

For at få tætte kældre mener rådgiver, at **omfangsdræn** er løsningen. Vi ved, at skybrud er blevet hyppigere og vi er nødt til at forholde os til dette. Det vil sige, at vi er nødt til både at overveje at udskifte det øvrige kloaknet og overveje, hvordan vi i øvrigt sikrer tørre ejendomme i fremtiden.

I 2015 igangsætter vi derfor i et begrænset område etablering af omfangsdræn i Sandbygård for at høste erfaringer med dette til en udgift for 710 t.kr.

Torbenfeldthus står for tur til at få udskiftet alle **kælderdøre - og de kældervinduer**, hvor det giver mening til en samlet udgift for 150 t.kr.

Vinduerne skal males hvert 6. år og en ny runde igangsættes i år med start i Sandbygård til en samlet udgift for 1,3 mio.kr.

Til fortsat renovering af et antal **vaskekældre** har vi afsat 240 t.kr., til rensning af aftrækskanaler i Torbenfeldthus har vi afsat 165 t.kr. og til træbeskyttelse har vi afsat 70 t.kr.

I 2014 startede vi med nærmere at undersøge mulighederne for at renovere **indgangspartierne**. Dette vil inkludere bl.a. udskiftning af trappestenen foran døren og etablere en skridsikker overflade i stedet for risten foran indgangsdøren. Under risten samler vandet sig i fordybningen, siver ned gennem betonen og underminerer dermed fundamentet.

Renoveringen omfatter både det **udvendige** murværk og de **indvendige** vægge rundt om døren. Vi har gjort nogle erfaringer med epoxy belægninger på trappestenen og det ser lovende ud. Vi har afsat 725 t.kr., således at vi kan få renoveret et antal indgangspartier i år og få erfaring med dette.

Beboere i Torbenfeldthus har udarbejdet et forslag til etablering af en **overdækket pergola**, således at beboere i Torbenfeldthus i lighed med beboere i de to andre gårde, vil kunne nyde gården under dække for det lunefulde danske vejr. Vi har afsat 100 t.kr. til etablering af pergolaen i Torbenfeldthus.

Endelig har vi afsat 100 t.kr. til etablering af **ekstra områder til affaldscontainere** i Sandbygård og Torbenfeldthus. Vi har fået mange flere affaldscontainere ifm. sortering af affald. Det har betydet, at vi i Sandbygård har været nødt til at placere nogle af containerne op af væggen og lige under vinduerne til gene for beboerne.

Vi har udvalgt området lige overfor skraldehuset i de to gårde til etablering af en afskærmet plads til containerne. Pladsen vil blive flisebelagt, omkranset af stålror samt af grøn beplantning. Pladsen vil ikke blive overdækket, da vi ikke ønsker, at udsyn fra stuelejligheder forringes.

Alt i alt har vi planlagt genopretning og vedligehold for 5 mio.kr. i 2015.

I dette beløb er inkluderet en opdatering af vor **tilstandsrapport**. Opdateringen udarbejdes af rådgivningsfirmaet EKJ, der stod for den første rapport tilbage i 1991.

Det er nødvendigt med passende mellemrum at få et helbredstjek på ejendommene. Hvilken stand de er i generelt og hvilke bygningsdele, der trænger til vedligeholdelse og hvornår.

Vi vil få udarbejdet en prioriteret liste over hvilke bygningsdele, der trænger mest og en anslået udgift for renoveringen. Vi er dog allerede blevet bekendt med, at kloakker har højeste prioritet og dernæst kommer omfangsdræn.

Fremtiden

På sidste GF lovede jeg, at vi på denne GF ville have et projekt klar om et nyt **låsesystem**. Det er vi ikke nået helt i mål med.

Vor naboforening Solbjerg har i mellemtiden fået installeret et elektronisk låsesystem med brikker i stedet for nøgler og vi ville gerne se deres erfaringer, inden vi selv går i gang.

Vore nuværende låse og dørtelefoner, der blev installeret tilbage i 1989, er i dag forældet og koster os mange penge i vedligeholdelse. Installation af nye låse vil kræve, at vi i et eller andet omfang også skal have fat i gadedøren, porte og dørtelefonen.

Der findes mange låsesystemer på markedet og vi vil gerne have et fremtidssikret system f.eks. kombineret med videoovervågning af dørtelefonen.

Vi har også set på muligheden for at få hurtigt internet via fiber til AST.

Det kræver, at der bl.a. bliver trukket nye kabler til alle lejligheder. Det koster ca. 3.000 kr. i engangsudgift pr. lejlighed, som AST betaler. Installationen bliver AST's ejendom.

Prisen for 100/100 Mbit internet er pt. 99 kr. om måneden for de beboere, der ønsker dette – det er billigt i forhold til det, vi hver især betaler i dag, så installationsudgiften er hurtigt tjent ind.

YouSee bliver ikke nedlagt. Men det vil stå andelshaver frit for at afmelde det eller skifte til mindre tv-pakke, hvis man ønsker at gøre brug af f.eks. streamingstjenester eller andet på internettet.

Vi kan formodentligt kombinere installation af internet med dørlåse og dørtelefoner, så kablerne kan trækkes samtidigt.

Så vi kigger nu i retning af en samlet løsning – et samlet døre/låse projekt, der inkluderer nyt låsesystem og adgangskontrol, dørtelefoner med videoovervågning, renovering af gadedøre, port styring samt installation af nyt kabel og fibernet, for det bliver mere og mere relevant at have kontrol over, hvem der kommer ind i opgangen.

Nye kloakker, etablering af omfangsdræn og døre/låseprojekt er ikke til afstemning i aften. Det vil kræve, at vi fremlægger projekterne til afstemning og det har vi ikke kunnet nå at have færdige til i aften. Der er endnu nogle forhold, vi skal have undersøgt nærmere.

Man kan sige, at vi har været i gang med at udskifte kloakker i 3 år, så her kender vi udfordringerne.

Vi søsætter etablering af omfangsdræn i et begrænset område i Sandbygård i år og får nogle erfaringer her.

Renovering af døre er ikke den store videnskab, mens vi er mere usikre på, hvad der er det bedste og mest fremtidssikrede låsesystem, ligesom installation af fibernet kræver mere forarbejde for at komme hele vejen rundt.

Der er flere forhold, der taler for at igangsætte disse tre projekter.

- Vore **kloakker** er nedslidte og skal udskiftes inden for en kortere årrække.
- **Omfangsdrænet** er nødvendigt for at sikre kældre og ejendomme mod fugt, da jorden bliver stadig mere fugtig.
- **Låsesystemet** - installeret tilbage i 1989 var noget af det bedste, der kunne opdrives den gang med et unikt nøglesystem. Det havde en forventet levetid på 15-20 år men holdbarheden er for længst overskredet.
- Endelig har **renten** aldrig været lavere. Det giver derfor god mening, at overveje at finansiere disse tre projekter ved optagelse af kreditforeningslån.

Det er selvsagt nødvendigt, at vi som beboere mere præcist ved, hvad vi stemmer om. Alle fakta skal være klar inden en afstemning. Derfor skal vi heller ikke stemme om disse tre projekter i aften. Men jeg synes, at det er vigtigt, at man som andelshaver, kan få indsigt i de planer og projekter, som bestyrelsen planlægger fremadrettet for at sikre ejendommene i fremtiden.

Stor tak til bestyrelsen skal lyde herfra for et godt samarbejde om løsning af de mange opgaver, der har været i det forløbne år. Jeg vil ligeledes takke personale-teamet, medarbejderne på advokatkontoret, administrator Ole Fischer, og revisor Torben Madsen for et godt samarbejde.

Til Formandens beretning var der alene følgende bemærkning:

Peter Hedegaard: havde en kommentar til aftrækssystemet og de dermed forbundne lugtgener.

Dirigenten, konstaterede herefter formandens beretning som tiltrådt af generalforsamlingen.

2. Forelæggelse og godkendelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2014 med balance pr. 31/12 2014 herunder forelæggelse og godkendelse af note om andelsværdi; forelæggelse af likviditetsbudget for 2015 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.

Torben Madsen gennemgik resultatopgørelsen udvisende underskud for 2014: kr. 9.703.432,00 efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 1.377.106,00 samt genopretningsarbejder for kr. 13.290.962,00 (vandrørprojekt).

Samlede finansieringsudgifter udgjorde kr. 1.642.949,00 (omlægning af lån samt renteudgift).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2014 nom. kr. 27.192.882,00 imod ultimo 2013 kr. 27.699.607,00.

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital faldet fra ultimo 2013 kr. 466.063.546,00 til ultimo 2014 kr. 456.480.114,00 inkl. foreslået overført årsoverskud 2013 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2014 kr. 4.359.143,00.

Andelskrone værdi udgør pr. 31/12 2014: pr. m²: kr. 11.682,36.

Peter Hallberg: havde under formandens beretning allerede gennemgået det regnskabet vedhæftede **likviditetsbudget for 2015,**

herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme i alt kr. 1.400.000,00 herfor.

Løbende drift i 2015: indeholdt i budgettet med kr. 2.669.000,00.

Almindelig vedligeholdelse er for 2015 indeholdt i budgettet med kr. 920.000,00

Flere beløbsposter i regnskab blev kommenteret.

Til regnskabet var der følgende spørgsmål:

Andelshaver: spurgte til udlevering af årsrapport

Peter Hallberg: oplyste, at det for år tilbage blev vedtaget, at årsrapport ikke længere udsendes med indkaldelse til generalforsamling men i stedet kan ses på foreningens hjemmeside eller afhentes på AST's ejendoms kontor, hvilket også fremgår af den omdelte indkaldelse til generalforsamlingen.

Ole Hansen: takkede bestyrelsen og specielt formanden for at styre foreningen, herunder dens økonomi så godt som sket. Ole Hansen var begejstret for værdien af andelskronen.

Ole Hansen: syntes, at forslag til opførelse af pergola i Torbenfeldthus ligner en carport. Ole Hansen opfordrede til, at man ser på pergola i Anneberghus.

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

3.1. Forslag fra bestyrelsen.

a) Pr. 1. juli 2015 forhøjes gældende boligafgift med 5 %.

Peter Hallberg: oplyste, at boligafgiften ikke er steget siden 2005 (dengang en forhøjelse med 2 %). Siden da har provenu ved salget af tagboliger og nettoforøgelsen af boligafgiften for de nyetablerede 3. sals lejligheder bl.a. betalt for prisstigninger. Skatter og afgifter er på 10 år fordoblet. Denne post ”sluger” stort set hele stigningen i boligafgiften i samme periode. For at kunne opretholde en god vedligeholdelsesstand af ejendommene og for at tage høje for prisstigninger er en forhøjelse af boligafgiften en nødvendighed. Kassebeholdningen viser, at det vil være nødvendigt fremadrettet at foretage moderate forhøjelser af boligafgiften de næste år.

Andelshaver: spurgte, til hvad der forventes af stigninger fremadrettet og ønskede uddybet hvordan kassebeholdningen vil reagere herpå?

Peter Hallberg: oplyste, at hvis der ikke sker en stigning i boligafgiften og hvis det forudsættes, at udgiftsniveau fastholdes vil kassebeholdningen være på kr. 0,00 i 2020. En stigning af boligafgiften med 5 % pr. 1/7 2015 vil medføre, at kassebeholdningen ved uændrede udgiftsniveau vil være kr. 0,00 i 2024. Det er nødvendigt, at regulere boligafgiften fremadrettet i takt med at udgifterne stiger, måske ikke hvert år, for kassebeholdningen skal heller ikke være for stor. Der skal tages højde for renteniveau, og det skal sikres at foreningen ikke har indestående i pengeinstitut, der ikke er dækket af garantifond.

John Jensen: Ønskede oplyst, hvorfor en forening, der anses for at være blandt landets 10 mest veldrevne foreninger er nød til at forhøje boligafgiften.

Ole Fischer: oplyste, at i det omfang kassebeholdningen nærmer sig kr. 0,00 er det nødvendigt, at der kommer penge i kassen. I modsat fald, vil også andelskroneværdien falde.

- **afstemning med håndsoprækning blev herefter gennemført med følgende resultat:**

91 ja
2 nej

Forslag om forhøjelse af boligafgift med 5 % pr. 1/7 2015 var dermed vedtaget.

- b) Husorden pkt. 4.24 Rygepolitik: Tobaksrygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer i AST. Ved indendørs fællesarealer forstås f.eks. ejendomskontor, trappeopgange, kældergange, kælderrum, vaskerum og gårdtoiletter. Ved tobaksrygning forstås alle former for tobak inkl. e-cigaretter.**

Casper Rasch Hansen: oplyste, at forslaget har baggrund i en beboerhenvendelse om, at der ryges på gårdtoiletter. Bestyrelsen mener derfor at en revidering af foreningens husorden er nødvendig.

Andelshaver: ønskede oplyst, om private kælderrum også var omfattet af forslaget.

Casper Rasch Hansen: oplyste, at kælderrum også var omfattet.

- **afstemning med håndsoprækning blev herefter gennemført:**

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

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

Pkt. 4.10, afsnit Grillning:

Ved **gasgrill** forstås en grill, hvor eneste varmekilde er gas. Ved **kulgrill** forstås en grill, hvor varmekilden er grillkul. **Gasgrill** må benyttes på flisearealer i gården, på græsplæner samt på altaner og tagterrasser. **Kulgrill** må kun benyttes på flisearealet midt i gården samt på græsplæner.

Efter endt benyttelse skal grillen fjernes fra græsplænen. Såvel gasgrill som kulgrill skal være under **konstant** opsyn af en voksen, så længe grillen er varm. Der må ikke opsættes store gasgrill eller udekøkkener. Grillstarter må ikke anvendes direkte på fliseareal eller græsplænen.

Engangsgrill må ikke anvende på AST’s arealer.

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

Pkt. 4.18: Tagterrasser og Altaner

For både tagterrasser og altaner gælder:

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

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

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

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

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

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

Særligt gældende for tagterrassen:

Tagterrassen skal vedligeholdes jf. forskrifterne, herunder er det vigtigt at sikre sig, at afløb aldrig er tilstoppet.

Såfremt man ønsker at opsætte en markise på tagterrassen, skal denne være AST-grøn.

Ejendomsinspektøren er behjælpelig med information om dette.

Særligt gældende for altanen:

Det er ikke tilladt at montere markiser på altanen.

Uffe Duva: oplyste, at forslag om grillning siden sidste ordinære generalforsamling har ”kørt” som forsøgsordning. I nævnte periode har der kun været en beboerhenvendelse omkring grillning, på denne baggrund anbefaler bestyrelsen ordningen bliver permanent. Bestyrelsen syntes, det er et glimrende ændringsforslag til pkt. 4.18 omkring altanstof, der er indkommet fra andelshaver Susanne Præst og ændringsforslag er tilføjet med skråskrift i pkt. 4.18 ovenfor. Bestyrelsen anbefaler, der stemmes ja til begge forslag, som senest formuleret.

Eva Bovien, Birgit, Peter Hedegaard, Britta Hansen og Susanne: anbefalede alle forsamlingen, at stemme nej til forslaget p.g.a. lugtgener, hul i græsplænen, og grillning på altan for tæt på murværk.

Kaj Bovien: orienterede om gråzone-udvalgets spørgeskemaundersøgelse omkring grillning.

Andelshaver: orienterede omkring brandfare ved grillning.

- **skriftlig afstemning om pkt. 4.10 + 4.18 inkl. ændringsforslag fra Susanne Præst blev herefter gennemført med følgende resultat:**

24 ja
68 nej
8 blanke

Forslaget var dermed ikke vedtaget.

- **afstemning ved håndsoprækning om Susanne Præsts ændringsforslag til pkt. 4.18 blev herefter gennemført:**

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

3.2. Forslag fra foreningens medlemmer.

a) Forslag fra Tina Susanne Rasch.

- a.1) Forslag om at AST undersøger markedet for alarmer og kommer med anbefaling.**
- a.2) Forslag om at AST sætter link på hjemmesiden til Københavns brandvæsen, at AST udfærdiger en brochure om brandsikkerhed, samt at AST afholder brandkurser.**

Peter Hallberg: Oplyste, at bestyrelsen mener det er en meget individuel sag, hvad der er brug for af alarm i den enkelte lejlighed og hvilke prisniveau. Bestyrelsen ønsker ikke, at anbefale et alarmfirma frem for et andet. Bestyrelsen anbefaler at stemme nej til forslaget.

Peter Hallberg: oplyste, at link til Københavns brandvæsen er lagt på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen vil arbejde videre med udfærdigelse af pjece om brandsikkerhed, der lægges på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen mener dog ikke et brandkursus hører hjemme i en boligforening.

Ole Fischer: Oplyste, at forslaget ikke blev sat til afstemning, idet forslagsstiller ikke var til stede.

b) Forslag fra Susanne Løfberg Præst.

- b.1) Forslag om ændring af bestyrelsens forslag til ændret ordlyd af husordens pkt. 4.18
Se pkt. 3.1.c ovenfor (:vedtaget)**

c) Forslag fra Dørudvalget v/Lykke Hansen

- c.1) Forslag om udskiftning af alle døre**
- c.2) Forslag om individuel udskiftning af døre**

Lykke Hansen: fremlagde svar fra 150 andelshavere på spørgeskemaundersøgelse udsendt til samtlige andelshavere.

Lisbeth van Deurs: Uddybede spørgeskemaundersøgelse og oplyste, at dørudvalget på baggrund af svar på spørgeundersøgelsen har været i dialog med Christian Fænøe fra Dansk Dørsikring. Dørudvalget og rådgiver Christian Fænøe er på grund af spørgeundersøgelsen kommet frem til, at en sikkerhedsdør type DALOC S43 kan imødekomme ”problem” med nuværende døre. Døren er en dør med flerpunktslås, energibesparende, en tryk og sikker dør, udfærdiget i stål med mineraluld og dørspion og uden brevsprække. Døren kan udfærdiges med fyldning som nuværende døre. Lisbeth van Deurs oplyste endvidere om priser ved det indhentede tilbud.

Melanie: ønskede oplyst, om også 3. sals lejligheder skal have udskiftet dør.

Lars Nilsson: spurgte til indbrud i foreningen og hvorledes indbruddene er foregået.

Peter Hallberg: oplyste, at låseblik i trappedør var udtaget af indbrudstyv således at der var fri adgang til trappe. Herefter er døre til lejligheder sparket ind.

Peter Hedegaard: ønskede bestyrelsens holdning til udskiftning af døre oplyst. Peter Hedegaard oplyste, at han ønskede ensartethed, hvis døre skal udskiftes.

Janne Sommer: Opfordrede til, at der kigges på, at nuværende døre passer til den gamle ejendom. Måske kan nuværende døre renoveres for at bibeholde æstetikken. Og kr. 20.000,00 for ny hoveddør kan måske bruges bedre, eksempelvis til video ved trappedør så ubudne ”gæster” ikke lukkes ind.

Lisbeth van Deurs: oplyste, at udvalget ønsker at bibeholde nuværende stil, derfor indeholder tilbud dør med 4 fyldninger. Udvalget foreslår, at prøvedør monteres i en lejlighed.

Grethe Krogh: roste udvalget for stort stykke arbejde. Grethe Krogh opfordrede til, at bestyrelsen får tid til at arbejde færdig med forslag til udskiftning af låsesystem m.m., og at der bliver lyttet til, at andre renoveringsarbejder i foreningen er mere presserende.

Randløv: opfordrede til, at der stemmes nej til forslag nr. 1 og ja til forslag 2.

Knud Elniff: ønskede oplyst, om dør på inderside også er fyldningsdør. Endvidere ønskede Knud Elniff oplyst, om reparationsarbejder er indregnet i tilbud samt om struktur er som nuværende?

Andelshaver: oplyste, at han af brandmand er orienteret om, at brandvæsenet ikke kan komme gennem ståldøre, men skal bruge tid på at skære sig igennem.

Casper Rasch Hansen: oplyste ud fra spørgeundersøgelse, at kun 33 andelshavere er interesseret i helhedsløsning/udskiftning. Bestyrelsen syntes, en udgift på 7 mill. kr. er stor når man er klar over, hvilke andre udgifter foreningen står over for.

Peter Hallberg: oplyste, at bestyrelsen ikke er modstander af opsætning af nye døre i foreningen. Hvis andelshaver ikke kan afvente, at der er penge i foreningen til udskiftning af døre, kan andelshaver udskifte dør for egen regning, dog skal bestyrelsen godkende dør. Bestyrelsen har indhentet tilbud på renovering af samtlige døre i foreningen. En renovering kan ske for kr. 500.000,00 inkl. nye tætningslister. Bestyrelsen oplyser, at nye døre måske ikke er løsningen på lugtgener, der også bevæger sig gennem etageadskillelsen. Bestyrelsen kan ikke anbefales der stemmes ja til forslag om udskiftning af døre. Bestyrelsen er endvidere ikke glad for, at der stemmes om et bestemt firma for udskiftning af døre. Hvis der skal ske udskiftning af døre skal opgaven sættes i licitation blandt flere firmaer.

Ole Fischer: oplyste, at en helhedsløsning med udskiftning af samtlige døre i foreningen ikke kan endelig vedtages, idet foreningen ikke p.t. har penge hertil. **Ole Fischer** anbefalede en afstemning omkring renovering og en afstemning omkring udskiftning af døre.

Peter Hallberg: meddelte, at bestyrelsen ikke mener, at 3. sals lejlighedsdøre skal renoveres eller udskiftes. Peter Hallberg opfordrede til, at andelshaver, der ønsker ny dør, henvender sig til bestyrelsen herom. Bestyrelsen vil være behjælpelig med dørtype, der kan godkendes. Dør til lejlighed er foreningens ejendom, derfor skal bestyrelsen godkende dør. Endvidere skal kommunen involveres p.g.a. facadecensur.

- **Skriftlig afstemning om renovering eller udskiftning blev herefter gennemført med følgende resultat:**

82 renovering
15 udskiftning
4 blanke

Forslaget om renovering blev hermed **vedtaget**.

- d) **Forslag fra Gråzoneudvalget v/Peter Rosenberg**
- d.1) **Bestyrelsen skal finde bedre cykelparkeringsmuligheder.**
 - d.2) **Bestyrelsen skal udarbejde velkomstpjece med opsummeret Husorden og gennemgå den ved salgsmøder.**
 - d.3) **Bestyrelsen skal definere liste over tilladte private ting i gården til Husordenen.**
 - d.4) **Bestyrelsen skal indkøbe lette havemøbler.**
 - d.5) **Bestyrelsen skal nedsætte et parkeringsudvalg til forbedring af bilparkeringen.**

Kaj Bovien: oplyste, at de 5 forslag er "udsprunget" af spørgeskemaundersøgelse. Kaj Bovien redegjorde for forslagene, og opfordrede bl.a. til, at man tænker sig om, når man parkerer sin bil.

Søren Keller Larsen: roste Gråzoneudvalgets arbejde. Søren Keller Larsen mener dog ikke, velkomstpjece er nødvendig. Husorden er fyldestgørende.

Casper Rasch Hansen: oplyste, bestyrelsens kommentarer til de fremførte forslag fra Gråzoneudvalget.

- Der er gennemført en oprydning af cykler i gård og til efteråret gennemføres endnu en oprydning. Der henstilles til at cykler, der ikke benyttes, fjernes eller flyttes til kælder-rum.
- Bestyrelsen finder det ikke nødvendigt med en velkomstpjece. Håndbog udleveres og gennemgås med køber ved enhver handel.
- forslag d.3 skal gøres mere konkret.
- Bestyrelsen finder det ikke nødvendigt at indkøbe møbler. Der er placeret bænke i gårdene. Herudover er det tilladt at sætte egne møbler i gården.
- Det er ikke bestyrelsens opgave at nedsætte udvalg.

Casper Rasch Hansen oplyste, at han ikke synes Gråzoneudvalget og dørudvalget har håndteret deres opgaver godt nok. Casper Rasch Hansen oplyste, at han forventer, at der fremover leveres en færdigarbejdet opgave.

Peter Rosenberg: medlem af Gråzoneudvalget, oplyste, at Gråzoneudvalget har gennemført en tilfredshedsundersøgelse og fremført de problemer andelshaverne har oplyst i undersøgelsen.

Anne Kathrine Henriksen: oplyste, at hun tidligere har været i udvalg, der har set på muligheden for mere cykelparkering. Udvalget besøgte naboejendommen Solbjerg i den forbindelse. Solbjerg har mange cykelskure. Solbjerg oplyste, at problemet ikke er blevet mindre, der er fortsat brug for cykelparkering. Udvalget i AST gennemførte dengang en oprydning i cykelbestanden i AST. Anne Kathrine Henriksen, oplyste at man dengang valgte, at gårdarealerne skulle benyttes som rekreative arealer i stedet for flere cykelskure.

Lisbeth van Deurs: oplyste, at det er kritisabelt, at bestyrelsen ikke har givet udtryk for hvilket informationsniveau der forventes af udvalget, forinden de opstartede arbejdet.

Casper Rasch Hansen: oplyste hertil, at han som bestyrelsesmedlem kontaktede dørudvalget i efteråret og tilbød at lave rapport og statistik. Udvalget har ikke svaret på henvendelsen.

Janne Sommer: opfordrede til, at komme videre.

- afstemning med håndsoprækning blev herefter gennemført med følgende resultat:

d.1)

14 ja
42 nej

d.2)

7 ja
55 nej

d.3)

7 ja
50 nej

d.4)

8 ja
61 nej

d.5)

9 ja
37 nej

Samtlige forslag fra Gråzoneudvalget var dermed **faldet**.

Peter Hallberg: havde følgende kommentarer til Gråzoneudvalgets arbejde. Peter Hallberg oplyste, at han anerkender, at de stillede forslag er andelshavernes og ikke udvalgets. Peter Hallberg oplyste, at der placeres cykelstativer i gården, hvor der er plads. Det vil være til stor hjælp, hvis cykler, der ikke benyttes men kun opbevares, fjernes. Peter Hallberg oplyste, at det ikke er et problem for bestyrelsen, at indkøbe lette havemøbler, hvis der er stemning herfor. Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen ikke kan anbefale der indkøbes lette møbler, de holder kun en sæson og er ikke særlig pæne. Peter Hallberg oplyste, at det står andelshaver frit for at indkøbe og placere lette møbler i gården. Omkring bilparkering oplyste Peter Hallberg, at andelshaver er velkommen til at nedsætte udvalg herom.

4. Valg af bestyrelsen

a) Valg af formand:

Peter Hallberg afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg.

Peter Hallberg blev **valgt** med akklamation.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Casper Rasch Hansen afgik efter tur og var villig til at modtage genvalg. **Tune Øst-Jacobsen** afgik efter tur og ønskede ikke at modtage genvalg.

Peter Hallberg: oplyste, at andelshavere er opfordret til at melde sig til bestyrelsen. Kun en: Lonnie Berg har meldt sig på AST's ejendomskontor.

Lonnie Bergmann: præsenterede sig. Lonnie Bergmann oplyste, at hun aldrig har haft med bestyrelsesarbejde at gøre, men at hun syntes arbejdet lyder meget spændende.

Casper Rasch Hansen blev **genvalgt**, og **Lonnie Bergmann valgt**, begge med akklamation.

c) Valg af suppleant:

Bjarne Pedersen: meldte sig som suppleant. Bjarne Pedersen præsenterede sig.

Bjarne Pedersen blev **valgt** med akklamation.

5. Valg af revisor.

TT Revision foresloges genvalgt.

TT Revision blev **genvalgt** med akklamation.

6. Bestyrelseshonorar for 2015

Foreslås uændret.

Forslaget blev **vedtaget** med akklamation.

7. Eventuelt:

Kaj Bovien: fremlagde beboerundersøgelsen fra Gråzoneudvalget. Kaj Bovien oplyste, at spørgeskema er omdelt til samtlige andelshavere. 37 % heraf har svaret. Gråzoneudvalget er i færd med at analysere svarene. Rapport udfærdiges og vil blive tilgængelig for samtlige andelshavere, herefter afleveres materialet til bestyrelsen. Svarene viser blandt andet, at der er stor tilfredshed med at være andelshaver i foreningen, økonomien er god og godt informationsniveau. Kaj Bovien undrer sig over, at generalforsamlingens beslutning er meget forskellig fra spørgeskemaundersøgelsen.

Peter Hallberg: takkede Tune Øst-Jacobsen for godt arbejde i bestyrelsen de sidste 3 år.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia Reckeweg
den 23/4 2015

som dirigent:
Ole Fischer

