

R E F E R A T

af

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

År 2006, den 6. april, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B A.S.T., i aulaen på Bellahøj Skole.

Af boligforeningens 409 andelshavere, var mødt eller repræsenteret ialt 83 andelshavere (heraf 14 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: Erik Wodstrup, Julie Knudsen og Maria Adamsen.

De i indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte dagsordenspunkter blev behandlet således:

1. **Peter Hallberg** aflagde følgende:

Årsberetning

Beretningen er disponeret med følgende hovedoverskrifter:

Økonomi**Tagprojekt****Boligforeningens drift****Planer for fremtiden****Økonomi**

Vi er i 2005 blevet færdige med at flytte radiatorer til under vinduerne, og i det omfang det har kunnet lade sig gøre isoleret kælderdekke. Vi startede i år 2000 og har i alt anvendt ca. 8 mio.kr. på dette. Placeringen af radiatorerne vil give en bedre varmfordeling i lejlighederne og dermed en øget komfort.

Vi havde i 2005 afsat 700 t.kr. til udskiftning af faldstammer og koldtvandsrør. Vi har anvendt 331 t.kr. Afvigelsen skyldes, at det er svært at skaffe de håndværkere, vi skal bruge.

Andelskronen er steget med 4 % i år - selvom vi er påbegyndt tagprojektet med store udgifter til følge, og kun få indtægter - endnu. Hvis vi ser på andelskronens udvikling over 10 år er den i gennemsnit steget med 18 % om året.

Værdien af andelskronen har ikke direkte betydning for de andelshavere, der skal blive boende her. Stigningen har betydning for de andelshavere, der skal flytte og gerne vil have en god pris for deres andel.

De andelshavere, der ønsker at lægge sammen opad, vil gerne have, at andelsværdien holder sig i ro – og det samme gør sig gældende for de andelshavere, der ønsker at købe en af de nye tagboliger i foreningen.

Andelsværdien har stor betydning for foreningens økonomi, for indtægten fra salg af etagemeter på taget afhænger naturligvis af, hvor meget andelsværdien er pr. kvm. Der er altså mange interesser i andelsværdien – og nogle går i hver sin retning.

Man kan sige, at specielt i denne situation er det af ekstrem vigtighed, at andelsværdien bliver opgjort professionelt og fuldstændig uafhængig af egne interesser. Foreningens andelsværdi opgøres på basis af den offentlige ejendomsvurdering og foreningens aktiver og passiver i øvrigt, og det arbejde ligger sikkert i hænderne på foreningens revisor og administrator.

Tagprojekt

På baggrund af en beslutning på den ekstraordinære generalforsamling i maj 2005 har vi igangsat foreningens til dato største renoveringsprojekt. Ingen må være i tvivl om, at tagprojektet trækker tænder ud. Det er rigtig, rigtig krævende af især personalet og bestyrelsen, men også alle andre beboere vil i større eller mindre grad blive berørt af tagprojektet.

Beboere på 1. og 2. sal skal have omlagt vand- og varmerør, og nogle beboere har udsigt til skurby. Mange parkeringspladser er inddraget til containere, stilladser eller byggematerialer. Foreningens arealer er omdannet til én stor byggeplads. Men – det får jo en ende. Endda ca. 1 år tidligere end forventet.

Vor erfaring har vist, at når vi gennemfører byggeprojekter i foreningen, hvor vi er inde og røre ved nogle af de gamle installationer eller noget af den gamle bygning, åbenbarer der sig andre ting, der trænger til reparation eller udskiftning.

Der er fundet en del murskader omkring taget og der er dukket en svampeskade op på Bellahøjvej 126.

De to skorstene i Sandbygård og Anneberghus opfylder ikke længere nogen funktion, de står bare og fylder op. Så for ikke at skulle foretage reparationsarbejder fremover på skorstene, bliver de nu fjernet.

Det har vist sig nødvendigt, at udskifte aftrækskanalerne på loftet til nogle nye af metal, såkaldte spirorør. De eksisterende er i meget dårlig forfatning. Forestil jer, at vi indkapsler de gamle rør, og så om et par år, trækker der fugt ud, og så skal hele molevitten fornyes. Nej, så hellere gøre det nu, hvor vi alligevel er i gang. Og når vi nu alligevel har alle rør skåret af, så kan vi lige så godt få rensset alle kanaler i bund.

Jeg kan nævne, at vi har oplevet et gulv i stuen har sat sig, efter at de gamle kælderrumsbrædder er taget ned. Disse brædder burde ikke kunne holde et loft / gulv oppe, men det har de altså gjort alligevel.

Rådgiver har på baggrund af en nærmere undersøgelse konkluderet, at vore ejendomme ikke er bygget til, at beboere støber gulve og lægger klinker på et større gulvareal.

Derfor skal beboere i fremtiden sikre sig, at gulvet kan holde til det, ved at få foretaget ingeniørberegninger om gulvets bæreevne og i øvrigt ansøge bestyrelsen om tilladelse til at igangsætte arbejdet.

Senere i aften vil vi fortælle mere om tagprojektet og et byggeregnskab vil blive præsenteret.

Boligforeningens drift

Boligforeningens normale drift skal fungere, selv om der pågår et stort tagprojekt i foreningen. Jeg tror personalet gerne havde set, at alt andet lå stille i mellemtiden, men sådan er det ikke. I det forløbne år har vi fået repareret legeredskaberne i Torbenfeldthus og vi har fået repareret huller på Torbenfeldtvej og Næsbyholmvej.

Altandækket over hjørnet ved Annebergvej 9 er utæt. Da sneen smeltede, løb det ikke ned i afløbet, men i stedet for ned i butikken. Altandækket er i 2001 repareret med garanti, og firmaet har erkendt sit ansvar.

Lov om overdragelse af andel er skærpet. Nu kan man komme ind og ruske tremmer, såfremt man forlanger penge under bordet for en andelslejlighed.

Da vi nedlægger alle loftsrums, er vore muligheder for opbevaring blevet mindre. Der er ikke længere plads til at opbevare alle de nedlagte døre. Vi har derfor revideret vor dørpolitik. Beboere skal fremover som minimum sikre sig, at der enten er **opsat** to døre mellem køkken og toilet, eller at de er opbevaret, så de kan retableres i lejligheden. Øvrige døre behøver ikke længere at forefindes ved salg. Ønsker beboere at opsætte nye døre i lejligheden, godkendes kun fyldningsdøre som forbedring.

Personalet har knoklet med storskrald. Der er blevet bortkørt 280 ton storskrald og dertil 800 kg malingsrester. Personalet har haft 66 timers overarbejde med at flytte storskrald fra lofter og kældre, som beboere ikke har gidet flytte selv. Vi vil gerne opfordre beboerne til **selv** at tømme deres loftsrums og kælderrum rettidigt, så foreningen undgår unødige udgifter og tagprojektet ikke forsinkes.

Inspektør Poul Rasmussen er en meget travl herre for tiden, der - selv om han er blevet lidt tynd i toppen - har fået kam til sit hår med tagprojektet. Poul har brugt rigtig meget tid på fordeling af kælderrum, indsamling af nøgler og ikke mindst beboerhenvendelser. Efter at en af vore lokalaviser har bragt en artikel om tagprojektet, er Poul blevet kimet ned af folk med spørgsmål om, hvordan de kan købe en taglejlighed. Poul vurderer, at personalet bruger ca. 1/3 af deres tid på tagprojektet.

Udover de ekstra opgaver der er for personalet med tagprojektet, har snesæsonen været usædvanlig lang i år, hvilket gav personalet ekstra udfordringer.

Den sidste lejer – bortset fra Torben - er fraflyttet. Lejligheden vil blive genudlejet som følge af en ny skattepraksis. Med den ændrede skattepraksis risikerer vi, at skulle betale skat af fortidige andelsoverdragelser, når den sidste reelle udlejningslejlighed sælges som andel. Ved at genudleje har foreningen ikke denne mulige fremtidige risiko for at skulle betale denne ekstra skat.

Der har været brand i en stuelejlighed på Sandbygårdvej. Et værelse udbrændte og de omkringliggende lejligheder fik røgskader. Heldigvis skete der kun materielle skader.

På grund af nogle forældres manglende tilsyn med deres børn, har vi været nødt til at aflåse toilettet i Anneberghus. Toilettet var en svinesti, så det var simpelthen ikke rimeligt for andre beboere at benytte endsige forlange at personalet skulle rengøre det.

Flere beboere har udmærket sig med frivilligt arbejde i det forløbne år, og jeg kan fremhæve Erik Wodstrup. Erik har med stor flid og finesse malet alle vore fælles havemøbler i Sandbygård og Tor-

benfældtheds. Stor tak til Erik for det flotte resultat. Herfra skal lyde en opfordring til alle beboere om at passe godt på vores nymalede havemøbler.

Planer for fremtiden

Vi er blevet præsenteret en måde hvorpå vores brugsvand kan blive afkalket løbende uden brug af kemikalier, men ved hjælp af ultralyd. Som forsøg fik vi installeret det nogle steder i Sandbygård, hvor beboere har klaget over ekstremt meget kalk i vandet. Positive erfaringer herfra fik os til at installere det i hele Sandbygård. Udgiften var ca. 90 t.kr.

Som sådan vil etableringen ikke direkte komme foreningen til gode, fordelene vil i højere grad påvirke den enkelte beboer, der vil opleve nogle fordele i det daglige. Metoden virker dels på gamle kalkaflejringer i vandrørene, dels direkte på det vand, der løber i rørene.

Personligt har jeg oplevet, at der går betydeligt længere tid nu mellem nødvendig afkalkning af bruser og kaffemaskine. Vandet er blevet blødere, og Poul siger, at kaffen smager bedre.

På baggrund af positive erfaringer i Sandbygård, har vi planlagt at installere det i de to andre gårde til en samlet udgift på ca. 215 t.kr.

Ud over tagprojektet, vil fokus i 2006 være på udskiftning af de resterende gamle faldstammer og herunder den gamle koldtvandsforsyning. Vi har afsat 1,9 mio.kr. til formålet i år og et lignende beløb i 2007. Det vil sige, at fornyelsen af faldstammerne og koldtvandsrørene ifølge planen skulle være færdigt nogenlunde samtidigt med tagprojektet. Der er endvidere afsat 155 t.kr. til istandsættelse af udlejningslejligheden i 2006. Den vil blive tilbudt udlejet til andelshavere, der står på vores interne venteliste.

Når udskiftningen af faldstammer og koldtvandsrør er færdig, står renovering af trappeopgange, porte og kælderdøre for tur.

I årene fra 1993 til 1995 fik vores gårdmiljø et løft med en gennemgribende renovering. Det var også dengang, vi fandt olie i undergrunden – men det er en helt anden historie. Gårdene er siden indtaget af både store og små beboere, og hvor den før var kendetegnet ved grå beton og kedelige, ensrettede haver, er der nu frodige blomsterbede, grønne græsplæner og et dejligt gårdmiljø.

Det er naturligt, at der efterhånden opstår nogle andre krav til gårdene, end vi havde dengang. Et stort ønske blandt beboerne er et overdækket område i alle gårdene, så ude sæsonen kan forlænges og div. arrangementer kan foregå i tørvejr selv når vejrguderne er i dårligt lune. Der har været ønske om en fælles, muret grill, så vi kan minimere risikoen for at børnene under leg vælter en grill.

I forbindelse med tagprojektet er vi af kommunen blevet mødt med et krav om at stille andre tørrefaciliteter til rådighed for beboerne, som erstatning for nedlagte tørrelofter. Det kan naturligt kombineres med beboernes ønske om fællesvaskeri.

Disse - og mange andre tanker - om en fornyet gårdindretning, har vi fået anlægsarkitekt, Andreas Bruun, til at tegne ind i en plan for de tre gårde. Vi gav Andreas Bruun frie hænder, således at han ikke skulle lade sig distrahere af de ændringer, vi har fået foretaget siden Andreas Bruun tegnede gårdene sidste gang.

Vi synes, at det er vigtigt, at gårdenes indretning bevarer den høje kvalitet, så både beboernes ønsker bliver tilgodeset uden at sætte den arkitektoniske helhed over styr.

Generalforsamlingen skal **ikke** tage stilling til fornyet gårdindretning i aften. Men det er jo tilladt at blive inspireret og plukke et par af idéerne ud nu, for så om et par år at tage det store skub, såfremt generalforsamlingen godkender det.

Jeg vil runde af med at takke administrator - Ole Fischer, revisor - Hans Jørgen Oxenbøll, personalet – Poul, Torben og Brian, og ALLE de beboere, der yder en indsats for at gøre **vores boligforening** - det bedste sted at bo i København.

Tak

Der var følgende spørgsmål til formandens beretning:

John Jensen, Torbenfeldtvej 31: Efterlyste beregning om hvordan det går med altanprojektet?

Peter Hallberg: Af indkaldelsens pkt. 9 fremgår det, at der vil komme en orientering vedrørende alternativer.

Da der ikke var flere spørgsmål til formandens beretning blev den betragtet som godkendt.

2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2005 med balance pr. 31/12 2005 til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2006 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme. (Herunder godkendelse af note i regnskab om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2005).

Statsaut. revisor Hans Jørgen Oxenbøll gennemgik resultatopgørelsen udvisende overskud for 2005 kr. 3.506.751.-, efter udgiftsført bl.a. vedligeholdelsesarbejder med kr. 629.147,00 samt genopretningsarbejder for kr. 2.348.712,00 !

Samlede renteudgifter i 2005 (incl. rente på prioritetsgæld) udgjorde i 2005 kr. 929.467,00 (imod året før kr. 1.076.000,00).

Den samlede prioritetsgæld udgjorde pr. 31/12 2005 nom. kr. 21.753.902,00 imod ultimo 2004 kr. 23.842.000,00. –

Samlet er foreningens **bogførte** egenkapital steget fra ultimo 2004 kr. 16.413.670,00 til ultimo 2005 kr. 21.001.530,00, incl. foreslået overført årsoverskud 2005 ifølge resultatopgørelsen.

Samlet kassebeholdning/kontant indestående på foreningens bankkonti udgjorde ultimo 2005 kr. 2.154.001,00

Ifølge note til regnskabet om beregning af **indre værdi pr. 31/12 2005** af foreningens andelskapital fremgår:

Ved betaling af vinduer og fjernvarme m.v. via boligafgiften, pr. m ²	kr.	4.661,85
Ved betaling af fjernvarme m.v. via boligafgiften og kontant betalte vinduer pr. m ²	kr.	4.749,56
Ved betaling af vinduer via boligafgiften og kontant betalt fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	4.766,80
Ved kontant betalt både vinduer og fjernvarme m.v. pr. m ²	kr.	4.854,51

Oxenbøll: gennemgik også det regnskab vedhæftede **likviditetsbudget for 2006**, herunder den af bestyrelsen som nærmere oplyst i budgetteksten planlagte forbedring og genopretning m.v. med udgiftsramme herfor. - Planlagt genopretning i 2006: udgift i alt kr. 1.900.000,00.

Løbende drift i 2006: indeholdt i budgettet med kr. 700.000,00

Almindelig vedligeholdelse er for 2006 indeholdt i budgettet med kr. 1.370.000,00. – Samlet viser budgettet forventet kasseoverskud kr. 474.000,00.

Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Efter gennemgang af regnskabet for 2005 samt budget 2006 blev bemærket følgende fra en andelshaver i foreningen: Opgangene trænger til en ”kærlig hånd” og belysning mangler i opgange v/indgangsdør.

Peter Hallberg: meddelte, at der er budgetteret med at trapperne skal renoveres, og at det først vil blive påbegyndt når tagprojektet og faldstammerne er færdigudført, og den megen ”trafik” på trapperne i forbindelse dermed er ophørt. Bestyrelsen vil besigtige trappeopgangene for at konstatere, hvor slemt det står til, og om der skal udbedres særlig slemme skader nu.

Dirigenten konstaterede herefter – efter spørgsmål derom til generalforsamlingen – resultatopgørelsen med balance og likviditetsbudget 2006 som godkendt, **incl.** note om indre værdi af andelskapital.

3. Forslag fra bestyrelsen.

a. Fælles hængelåsesystem til private kælderrum.

Der stilles forslag om fælles hængelåsesystem til kælderrum, da de nye kælderrum indeholder flere fælles installationer, som personalet skal have adgang til løbende (vand-, el- og varmeinstallationer samt kloakdæksler). Udgift hertil afholdes over tagprojektet.

John Strands Petersson: Mange fællesinstallationer befinder sig i de nye kælderrum, det er derfor blevet mere påtrængende, at personalet i nødstilfælde kan få adgang til kælderrummene, da mange ventiler befinder sig i de private kælderrum frem for som tidligere i kældergangene. Tidligere har personalet kunne få adgang til kælderrummene ved at skrue hængslerne af, dette er ikke længere muligt – nu skal låsene klippes for at få adgang. For at lette personalets arbejde i forbindelse med adgang til kælderrummene er det et stort ønske, at der etableres fælles hængelåsesystem, således at personalet kan få adgang til kælderrummene med en enkelt systemnøgle.

Ved adgang til kælderrummene i forbindelse med almindelig vedligeholdelse vil forinden ske varsling i henhold til gældende regler. Alene i nødsituationer vil personalet, uden forudgående varsel, skaffe sig adgang til kælderrummene, der vil dog efterfølgende ske information til de pågældende andelshavere.

Bestyrelsen opfordrer til, af hensyn til Poul, Torben og Brian, at der stemmes ja til forslaget.

Forslaget gav anledning til følgende spørgsmål:

Søren Keller Larsen, Torbenfeldtvej 7, 2. th.: Hvordan forholder det sig rent forsikringsmæssigt, hvis noget forsvinder fra kælderrummene. Personalet må være i et dilemma, hvis noget forsvinder, de vil være under mistanke. **Søren Keller Larsen** mente det måtte være nemmere rent forsikringsmæssigt, hvis låsene blev klippet, så kunne man altid påvise, at nogle havde været i kælderrummene. Er det undersøgt, hvordan andelshavernes ting er forsikret?

Jesper Buhl: Mente det var i orden, om personalet kan låse sig ind i kælderrummene, men opfordrede i den forbindelse til, at der bliver etableret lys ved kælderrummene, så personalet og andelshavere kan orientere sig.

Ole Fischer: Det er undersøgt, hvorvidt AST kan tegne forsikring og dermed stå som hovedforsikret, når personalet har nøgle til kælderrummene. Det vil ejendommens forsikringselskab ikke tegne. Be-

boernes egen forsikring vil alt andet lige dække i samme omfang som den plejer. Hvis personalet har skaffet sig adgang til kælderrummene og effekter er forsvundet vil AST dække sandsynliggjort rimeligt tab i tvivlstilfælde.

Ole Hansen, Annebergvej 13: Synes det var vigtigt at få præciseret, hvorvidt denne klausul om, at AST dækker i tvivlstilfælde kunne tilføjes afstemningen.

Ole Fischer: Med hensyn til undtagelser: det man normalt kan forvente der står i et pulterrum vil være dækket. En ”Rembrandt” og lignende dækkes selvfølgelig ikke, men normalt indbo dækkes. Med hensyn til om klausulen om at AST dækker i tvivlstilfælde kan tilføjes det stillede forslag fra bestyrelsen kan jeg ikke p.t. svare på, det kræver at punktet bliver diskuteret i bestyrelsen forinden.

Søren Keller Larsen: Vedrørende udgiften for etablering af nøglesystem: er alle beboere med til at betale for etableringen, eller bliver det betragtet som etableringsomkostning ved tagprojektet, og hvad koster systemet?

John Strands Petersson: Med hensyn til belysning ved kælderrum, så er projektet i gang. Dette er en del under tagprojektet, men er ikke etableret alle steder endnu.

Udgiften for nøglesystem: forskellige tilbud er indhentet. Det mest hensigtsmæssige system er et Ru-kosystem til kr. 200.000,00. Omkostning hertil bliver indlagt i budget vedrørende tagprojektet. Omkostningen bliver ikke pålagt de nye lejligheder, men er indregnet i budgetrammen på 90 millioner omtalt på ekstraordinær generalforsamlingen i 2005.

Ole Fischer: Det er ikke muligt i aften, at lave tilføjelse, der er præcis tekstdækkende om evt. dækning - af forsvundne effekter fra kælderrum - af AST. Hvis det forlanges må forslaget genfremsættes!

Poul Rasmussen: P.t. har beboerne mange forskellige hængelåse med dertil mange forskellige nøgler, det er meget besværligt for personalet med alle disse nøgler. Personalet har et ønske om, at alle får samme hængelåstype. Der vil på hver ejendom være en systemnøgle, som personalet kan få adgang til de enkelte kælderrum med, det vil lette arbejdet meget for personalet. **Poul Rasmussen** fortalte, at han i 16 år havde været inspektør i AST, og at personalet i de 16 år aldrig var blevet beskyldt for at effekter var forsvundet/stjålet. Navneskilte vil blive påsat alle kælderrum, og hvis personalet har været i kælderrummet i en nødsituation vil der efterfølgende blive lagt skriftlig meddelelse herom til beboeren.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

68 ja

10 nej

1 blank

1 ugyldig

forslaget var dermed vedtaget.

4. Forslag fra foreningens medlemmer.

a) Forslag fra Inga Randløv, Sandbygårdvej 25, st. tv.

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen, at udarbejde forslag til samt iværksætte overdækning af pergolaen i Sandbygård, således at denne overdækning er færdiglavet inden 1 år fra generalforsamlingsbeslutningen d.d.

Randløv: Pergolaen har som den tager sig ud p.t. ingen funktion, den er ikke køn, træstammer ovenpå pergolaen vil begynde at rådne. En renovering som foreslået vil kunne gøres meget billigt. Cykler og grill vil komme i tørvejr og der vil kunne holdes diverse fester under overdækningen.

Randløv opfordrede til at stemme ja til forslaget, og at stemme blankt hvis man ikke havde interesse i forslaget.

Kim Schilling, Torbenfeldtvej 23: Oplyste at bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at forkaste forslaget:

Forslaget ønskes forkastet, da bestyrelsen allerede, som Peter Hallberg var inde på i beretningen, er i gang med at planlægge en overdækning af pergolaerne i vores gårde.

Det er vigtigt, at beholde vores flotte og hyggelige gårde. Derfor er det vigtigt, at den løsning som bliver etableret, er tænkt ind i gården som helhed. Og ikke en hovsa løsning som det der eksisterer i dag i Sandbygård.

Vi har nu fået et forslag fra landskabsarkitekt Andreas Brun, til hvordan vi blandt andet kan forbedre de eksisterende pergolaer. Forslaget indeholder bla. overdækning af pergolaerne. Overdækningen af pergolaen kan etableres på flere forskellige måder. Pergolaen i Sandbygård vil derfor som test blive overdækket med sejldug i løbet af de næste par måneder.

Eftersom der allerede er udarbejdet et forslag til overdækning af vores pergolaer, og der som en test vil blive etableret overdækning af pergolaen i Sandbygård inden for et par måneder - opfordrer bestyrelsen generalforsamlingen til at forkaste forslaget.

Søren Keller Larsen: Opfordrede til at kønner løsning end pergola som ses på carporte vælges. Så må der betales yderligere for dermed opnåelse af bedre resultat.

Randløv: Havde ikke forestillet sig en permanent løsning, men en løsning der kunne være funktionel indtil en fælles løsning for hele foreningen kunne etableres. **Randløv** ønskede en endelig dato for overdækning, ville ikke vente 3-5 år!

Skriftlig afstemning blev gennemført:

22 ja

45 nej

14 blank

1 ugyldig

Forslaget blev således ikke vedtaget

b) Forslag både fra Christina Jensen og Stine Bune Sørensen

Om lov til at holde hund:

Christina Jensen: Har ikke i tankerne, at alle beboer køber en stor hund, men at små hunde skulle være tilladt, mente ikke de små hunde giver støjgener overfor naboerne.

Stine Bune Sørensen: Hvis man har en normalt velfungerende hund, vil den ikke være til gene for andre beboere.

Ole Fischer: Jeg antager, at forslaget kun vedrører det at have hund og ikke vedrører husordenen § 4.12, der omtaler at hunde ikke må færdes på gårdarealer og plæner.

Forslagsstillere: Tilkendegav, at § 4.12 i husordenen ikke var omfattet af forslaget.

Ea Sørensen, Sandbygårdvej 28: Havde også ønske om, at få hund, men havde ingen ønske om at skulle høre på naboens hund. Der er meget lyd i ejendommen. Problemet er ikke de velopdragne hunde, men dem der ikke er det!

John Jensen, Torbenfeldtvej 31: Eneste minus ved foreningen er, at der er meget lyd. Dette problem vil blive betydeligt større, hvis det bliver tilladt at holde hund. Mener ikke støjproblemet bliver løst ved at give tilladelse til små hunde, der ofte larmer meget mere end store hunde. Endvidere vil det ikke kunne undgås, at hundenes efterladenskaber vil kunne ses i gårdmiljøet.

Erik Wodstrup: Arbejder meget i gården og er glad for, at der ikke er nogen hundeefterladenskaber. Mange katte sidder en lang dag i vinduet og kigger ud, det er ikke nogen værdig tilværelse.

Henrik/kæreste til Stine Bune Sørensen: Mener ikke det vil give problem, at holde hund. Med hensyn til hundens efterladenskaber er det ejerens pligt til at rydde op efter hunden jfr. hundeloven. **Henrik** fortalte, at han havde været i kontakt med beboere på Sandbygårdvej ulige nr. (anden andelsboligforening), hvor det var tilladt at holde hund, disse beboere der ikke selv havde hund, synes ikke det var noget problem med hundehold. Hundene larmede mindre end spædbørnene i foreningen.

Randløv: P.t. synd for alle de katte, der opholder sig alene en hel dag i lejlighederne, og det vil blive mindst lige så synd for hundene.

Peter Krogh: Når man tager med i sine overvejelser, at vi allerede nu modtager mange klager fra beboere over støj fra naboeligheder, kan vi kun frygte, at dette vil tage til, hvis det bliver tilladt at holde hund. Vores lejligheder er meget lydte og ikke egnet til hundehold.

På den baggrund er det bestyrelsen anbefaling, at der stemmes nej til forslaget om hundehold.

Skriftlig afstemning blev gennemført:

11 ja

68 nej

1 blank

Forslaget blev **ikke** vedtaget

c) Forslag fra Christina Jensen

Barnevognsledning, det er nærmest umuligt at transportere sin barnevogn op og ned i kælderen, kan man ikke lave hver anden kældernedgang med mulighed for at køre barnevogn ned?

Christina Jensen: Det er p.t. muligt, at køre sin cykel ned i kælderen via rampe. Eneste mulighed for at få barnevognen ned er ved at vippe barnevognen, hvilket ikke er særligt handy for hverken barn, barnevognen eller føreren af barnevognen. Midlertidig sliske ville være ønskelig.

Frank Hansen: Bestyrelsen kan umiddelbart tilslutte sig forslaget, men i stedet for sliske ved hver anden nedgang, ønsker bestyrelsen det ændret til, at der bliver taget stilling til sliske fra nedgang til nedgang, og andelshavere kan søge om, at få lavet nedgang hvor de bor. Endvidere skal det tages for øje at kældrene p.t. er ved at blive ombygget, så ønskerne kan ændre sig, når kælderne er lavet om. Den løsning, der vil blive tale om, vil sandsynligvis blive en mobil metalsliske, som vil kunne flyttes fra sted til sted. Hvis forslagsstiller kan acceptere denne løsning vil bestyrelsen godt tage imod forslaget.

Christina Jensen: Tiltrådte løsningsforslag fra bestyrelsen.

Ole Fischer: Forespurgte om der var spørgsmål/indvending imod forslaget og det af Frank Hansen på bestyrelsens vegne fremførte løsningsforslag.

Dette var ikke tilfældet. **Forslaget** blev **vedtaget** med akklamation.

d) Forslag fra Elsebeth Ludvigsen og Søren Ditlefsen:

Der fremsættes forslag om, at der i 2006 foretages opskrivning af ejendommens værdi til aktuel handelsværdi eller offentlige vurdering.

Forslagsstiller: var ikke tilstede.

Ole Fischer: Bestyrelsen søger løbende at ajourføre værdien af foreningens andelskapital i det omfang det er muligt. Ejendommen bliver løbende værdi-justeret efter det princip generalforsamlingen senest i mange år har fulgt, nemlig den seneste offentlige ejendomsvurdering. Den p.t. gældende offentlige ejendomsvurdering er fra 1/10 2004. Årsregulering kommer 1/10 2005, hvis den er højere end den værdi vi p.t. opererer med, vil der normalt ske det, at bestyrelsen beslutter at følge den nye vurdering/regulering. Princippet i andelsboligloven er, at man benytter **enten** den seneste offentlige vurdering **eller** valuar vurdering.

Valuarvurdering er afprøvet sidste år (julen 2004/januar 2005). Valuarvurdering blev givet på ASTs 3 ejendomme, resultatet var 110.000.000,00 kr. På daværende tidspunkt var denne vurdering meget større end den gældende andelsværdi i foreningen. Kort tid efter kom den nye offentlige vurdering på kr. 144.000.000,00.

Da forslagsstiller ikke var til stede blev forslaget **ikke fremsat**. Generalforsamlingen var enig i, at forslaget bortfaldt.

5. Valg til bestyrelsen.

- a) **Valg af bestyrelsesmedlemmer:**
John Strands Petersson og Frank B. Hansen afgik efter tur og var villige til at modtage genvalg.
Charlotte Blunch og Christina Buhl afgik efter tur og var villige til at modtage genvalg
Alle 4 blev **genvalgt** med akklamation.
- b) **Valg af suppleant**
Punktet udgår, da alle 4 bestyrelsesmedlemmer ovenfor blev genvalgt

6. Valg af administrator.

Advokat **Ole Fischer** blev genvalgt med akklamation.

7. Valg af revisor.

Statsaut. revisor **Hans Jørgen Oxenbøll** blev genvalgt med akklamation.

8. Bestyrelseshonorar for 2006.

Som foreslået uændret, vedtaget med akklamation.

9. Præsentation af byggeregnskab.

Orientering om tagprojekt.
Orientering om altaner.

Jesper Strunge:

Gennemgang med følgende hovedoverskrifter:

Status/tidsplan

Økonomi

Sandbygård: Projektering er færdig. Lejlighederne er endelig udformet. Byggetilladelse er modtaget og byggeriet er i fuld gang. Første lejlighed er snart færdig, åbent hus d. 4/4 2006 med stort fremmøde. Fremdriften er fornuftig.

Torbenfeldthus: Byggeandragende er indsendt for længe siden, afventer byggetilladelse. Rykker herfor 2-3 gange ugentligt, så købsaftaler med nye andelshavere kan udfærdiges. Nedrivning er påbegyndt.

Anneberghus: Myndighedsandragende skulle være indsendt inden 31/3 2006 for ikke at blive behandlet under nyt bygningsreglement med dertil hørende nye isoleringskrav. Byggeandragende er derfor indsendt til myndighedsbehandling, som tager udgangspunkt i de første tilkendegivelser fra beboerne der ønskede sammenlægning i Anneberghus. Endelig afklaring skal laves omkring: er beboerne stadigvæk interesseret i sammenlægning og bor de stadigvæk i AST.

Revideret myndighedsandragende indsendes efterfølgende.

Sagen er under behandling, men **Strunge Jensen** forventer, at det kan trække ud, idet kommunen har modtaget mange ansøgninger inden 31/3 2006.

Forventer dog hurtig behandling, idet projektet har samme karakter som Sandbygård og Torbenfeldthus.

Byggestart: november 2006

Tidsplan: enkelte justeringer er sket siden beslutningen for ca. 1. år siden.

Sandbygård: færdig medio februar 2007 (lidt forsinket i henhold til oprindelig plan)

Torbenfeldthus: nedrivning er startet. Forventer byggeriet færdig marts 2007 (færdig før tid i henhold til oprindelig plan)

Anneberghus: Starter i november 2006, med endelig aflevering januar 2008.

Det samlede projekt bliver hurtigere færdigt end oprindeligt planlagt.

Ibrugtagning: Boligerne bliver taget i brug, efterhånden som de er færdige. Detaljeret tidsplan kan fremvises til interesserede.

Økonomi: Der har været nogle umiddelbare m² prisstigninger:

Andelsværdien blev reguleret umiddelbart efter vedtagelse af tagprojektet. Opskrivningen af andelsværdien påvirker prisen på de nye m².

Overdragelsesomkostning betales af køber, og er ikke med i budgettet.

Finansieringsomkostning: ikke med i budgettet for 1 år siden, da man ikke kendte prisen, nu er den med i budgettet som en tillægspris.

Omlægning af telefon: Ikke med i budget ved en fejl.

Skærpet myndighedskrav: p.g.a. kraftig storm, primært til binding af tegl samt arbejdsmiljømæssigkrav omkring lægtetykkelse.

Endelig arealopgørelse: Samlet areal er faldet en smule, der er regnet mindre fællesareal m^2 ind i nye m^2 på tag, end først forudsat. Det kan skyldes en opmålingsfejl.
Det betyder at en lejlighed oprindeligt på $42,3 m^2$ bliver $39 m^2$

Pristalsregulering: En fremskrivning af de priser entreprenøren meddelte ved projektering. Priserne gælder i 12 måneder, derefter er man berettiget til at regulere priserne. Dette gøres i henhold til Danmarks Statistik, der opgør hvorledes pristallet generelt i samfundet er steget.

M^2 -pris stiger p.g.a. lejligheden opgøres til mindre m^2 .

Eks. Torbenfeldthus 29, 3.:

Oprindelig pris oplyst til kr.13.840,00/ m^2 med udgangspunkt i $42,3 m^2$ =	pris ca. kr. 585.000,00
Ny pris ved ændret arealopgørelse kr. 15.600,00/ m^2 á $38,8 m^2$ =	pris ca. <u>kr. 605.000,00</u>
Difference	ca. <u>kr. 20.000,00</u>

Hvilket svarer til ca. 3% stigning. Nye ejere vil skulle betale mindre fællesudgift ca. kr.122,50 mdl.

Effektiv m^2 er steget, prisen på lejligheden er stort set den samme.

Strunge Jensens gennemgang gav anledning til følgende spørgsmål:

Lotte Abel, Sandbygårdvej 31: Hvordan går det med salget af lejlighederne?

Ole Fischer: Absolut livlig aktivitet i den første ejendom udbudt til salg, oprindelig til sammenlægning og herefter til salg via venteliste.

Omkostning fra 1/7 2004 – 31/3 2006 i forbindelse med tagsag/tagbolig/altaner i AST

er der udbetalt på byggeregnskab i alt a/c kr. 17.734.774,75

Der fordeler sig således:

Entreprenørudgifter	kr. 11.249.291,25
Ingeniør Strunge Jensen, byggerådgiver	kr. 5.818.800,18
Adv. Ole Fischer, byggeadministration og juridisk bistand	kr. 293.750,00
Finansieringsudgift (belåning og byggelånsrenter	kr. 227.102,31
Diverse: for byggesagsbehandling hos myndighed, naturklagenævn-sag, all-riskforsikring, m.m.	kr. 145.831,01

der er udbudt salg af nye tag- m^2 på Sandbygård, i alt

2.273 m^2 , heraf er solgt til sammenlægning 300 m^2
Til nye tagboliger er udbudt 1.973 m^2

Der mangler at blive lavet salgsaftale på 493 m^2 .

Der er p.t. pr. 6/4 2006 købsaftaler/deponering og bankgarantier for kr.27,8 millioner.

Byggelån er opnået i Danske Bank i første låneperiode på 2,85% p.a. uden sikkerhed. Renten er p.t. 3,35% p.a. Denne byggelån-rente betales via finansieringstillæg/finansieringsomkostning, der indgår i salgssum med kr. 300,00 pr. m². Foreningens løbende byggeudgifter dækkes via salg af de nye lejligheder/tag-m².

Strunge Jensen: Gennemgik forløbet omkring **altanprojektet**:

Startede i januar 2004 med en ansøgning. Ansøgningen blev afslået af Københavns Kommune. Herefter blev forslaget påklaget til Naturklagenævnet, hvorfra der også kom afslag. Herefter afprøvning af anden variant af altaner, hvor størrelsen fastholdes, men man gik på kompromis med bæringssystemet og ny ansøgning blev afsendt, hvilket resulterede i en godkendelse, så nu kan altaner opnås, hvis AST ønsker det. Der blev oprindeligt søgt om altaner med følgende størrelse: 2 m bred og 1,65 m dyb, godkendelse opnået på 2 m bred og 1,5 m dyb.

Altanerne vil blive dyrere at etablere p.g.a. ændring af bæring. Let klassisk altan med rimelig spinkel bund, hvor bæring er etableret på inderside af væg eller i væg.

Betingelser fra kommunen:

Altanerne skal være placeret lodret over hinanden og altanerne skal som minimum udføres opgangsvis, ingen spredt løsning.

Altanerne skal forankres i murværket uden synlige beslag der rækker udover gelænderet og under bunden.

Foreningen skal tage stilling til:

Skal altanerne placeres ud for stue eller køkken, skal de være gennemgående i gårdene?

Vil man betale prisen herfor?

Hvordan skal sådan et projekt løftes og hvornår skal det gøres?

Strunge Jensens gennemgang af altanprojektet gav anledning til følgende spørgsmål:

Søren Keller Larsen: Hvordan kommer det til at harmonere sammen med de altaner som muligvis bliver etableret ved tagprojektet?

Strunge Jensen: Der er ingen sammenhæng. 2 forskellige tilladelser fra kommunen. Tilladelsen ved tagprojektet er kommet ud fra at altanerne er fordelt pænt.

Søren Keller Larsen: Kan tagboliger ikke få altan, hvis naboen har og hvad er prisen herfor?

Andelshaver: Har myndighederne lagt nogen hindring for etablering af altan i hjørnelejlighederne?

Strunge Jensen: Ingen egentlig hindring indlagt, men kommunen betinger sig, at de skal godkende placering af de enkelte altaner. På ansøgningen til kommunen er indlagt altan i en hjørnelejlighed og denne ansøgning er godkendt.

John Jensen: Hvilken tidsplan er der for altanprojektet og hvornår skal der tages endelig stilling hertil?

Erik Wodstrup: Modstander af altanprojekt, mener miljøet bliver fjernet, og mange altaner vil blive brugt som opbevaringsplads, specielt nu hvor loftrum er inddraget. **Wodstrup** havde talt med murermester, der kunne fortælle om altaner opført i Hvidovre af metal, i stormvejr er der overflyvninger, der larmer meget p.g.a. metallet.

John Strands Petersson: Forhåndsgodkendelse er modtaget fra Københavns Kommune, projektet er ikke besluttet endnu, ikke blevet enig herom i bestyrelsen, hvornår forslag skal fremlægges på generalforsamling, der er p.t. meget arbejde med tagprojektet, kræver en del arbejde, at komme til bunds i altanprojektet, der er ikke indhentet priser endnu og det er vigtigt det er de rigtige beslutninger, der bliver taget. Det kan ikke garanteres at altaner på 1. og 2. sal bliver vedtaget.

En tidshorisont, hvornår altanprojektet vil komme på generalforsamlingen kan ikke gives. Oprindeligt var det meningen, at man ville køre altanprojektet sammen med tagprojektet men p.g.a. tilladelsen fra kommunen i første omgang ikke blev givet, valgte vi at køre tagprojektet i første omgang.

10. Eventuelt:

Søren Keller Larsen: Er der mulighed for, at få indlagt ovenlysvinduer i taglejlighed i lighed med dem på tørrelofterne?

Anni Andersen, Sandbygårdvej 22, 1. th.: Orienterede om skurvognene placeret foran Anni Andersens altan, og generne dermed. Anni Andersen fortalte om klageforløbet via bestyrelse/entreprenør og Vej & Park. Endvidere kunne Anni Andersen fortælle om sin utilfredshed med, at hun fra advokat Ole Fischer, havde modtaget skrivelse angående manglende betaling af altanleje.

Ole Fischer: Det er beklageligt, at altanleje ikke er opkrævet i en kortere periode. Da administrationen opdagede, at altanlejen p.g.a. edb-fejl ikke var opkrævet, blev fejlen straks rettet.

Strunge Jensen: Med hensyn til spørgsmålet angående ekstra tagvinduer, mente Strunge Jensen ikke det var muligt, at få isat ovenlysvinduer, men han ville undersøge sagen.

Med hensyn til placering af skurvogne, kunne Strunge Jensen godt se problemet og fortalte samtidig, at ikke alene entreprenøren har valgt stedet for placering af skurvogne også arbejdstilsynet har en stor del at sige, de forlanger central placering og derfor er skurvognene placeret hvor de står.

Peter Hallberg: Umiddelbart er GF ikke et velegnet forum til at diskutere personsager.

Når det er sagt, vil jeg godt fortælle lidt om historikken i denne sag. Det var således, at vi fik en forhåndsgodkendelse af kommunen - Vej & Park - til at placere skurbyen, hvor den står.

Efter at skurbyen blev placeret, fik vi en dag kontraordre fra kommunen, der krævede at vi enten flyttede skurbyen eller indhentede tilladelse fra Annie.

Vi fik af entreprenøren at vide, at en flytning af skurbyen ville beløbe sig til ca. 200.000 kr. Man kan sige, at når foreningen står over for en mulig udgift på 200.000 kr., er det vor pligt at forsøge at minimere denne udgift mest muligt.

Vej & Park ville ikke sende os en skriftlig begrundelse for, hvorfor de havde trukket forhåndsgodkendelsen tilbage, det eneste de kunne sende os, var et påbud om at flytte skurbyen.

Altså troppede vi - dvs. jeg selv og inspektør Poul Rasmussen - op hos Annie den 22. december for i en positiv ånd, at få en aftale i stand. Forinden havde jeg fået et forhandlingsmandat af bestyrelsen og fået dette godkendt af administrator. Enden på mødet med Annie blev, at foreningen efter nytår skulle vende tilbage med et konkret tilbud om en huslejereduktion, mod at skurbyen kunne blive stående.

Inden året var omme kontaktede Annie Poul Rasmussen og meddelte, at hun alligevel ikke var interesseret i en aftale men ville have skurbyen flyttet. På denne baggrund kan bestyrelsen heller ikke føle sig forpligtet til at fastholde vor del af den ikke indgåede aftale.

Ole Fischer fik herefter til opgave at få en afklaring med Vej & Park om skurbyens placering. En måneds tid senere fik vi en endelig godkendelse fra Vej & Park om, at skurbyen kunne blive stående.

Det undrer os, at Vej & Park, først giver tilladelse, derefter ikke kan give os en begrundelse for, hvorfor de trækker tilladelsen tilbage, for så til sidst alligevel give os ret i, at de ikke havde lov hjemmel til at kræve skurbyen flyttet.

Peter Hallberg mente bestyrelsen havde handlet korrekt i denne sag og varetaget foreningens interesser.

Annie Andersen: Mente det havde været ønskeligt, om bestyrelsen havde kontaktet hende efter seneste tilladelse fra Vej & Park til skurby-placering.

Ingen herudover ønskede ordet, og dagsordenen var hermed færdigbehandlet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

ref: Pia R.
den 6/4 2006

som dirigent:

Ole Fischer